**T.C.**
**MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

# HARİTA-TAPU-KADASTRO

# MÜLKİYET ŞERHİ
## 581MSP115

**Ankara, 2011**

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

# İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR ..... iii
GİRİŞ ..... 1
ÖĞRENME FAALİYETİ–1 ..... 3
1. KİRA ŞERHİ ..... 3
1.1. Kullandıran Borcu Doğuran Sözleşmeler ..... 3
1.2. Kira Şerhi ..... 9
1.2.1. Kira Şerhinin Amacı ..... 11
1.2.2. Kira Şerhinin Terkini ..... 12
1.3. İşlem İçin Gerekli Belgeler ..... 12
1.3.1. Kira Sözleşmesi ..... 12
1.3.2. Sözleşmedeki İmzalar Noterce Onaylanmışsa ve Şerh Yetkisi Varsa Kiracının İstem Belgesi ..... 14
1.3.3. Noterce Onaylanmamışsa veya Şerh Yetkisi Yoksa Taşınmaz Malikinin İstem Belgesi ..... 14
1.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı ..... 14
1.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi ..... 15
1.6. İşlemin Mali Yönünün Hesabı ..... 15
UYGULAMA FAALİYETİ ..... 16
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME ..... 20
ÖĞRENME FAALİYETİ–2 ..... 21
2. SATIŞ, BAĞIŞ VAADİ ve KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI ŞERHİ ..... 21
2.1. Satış Vaadi Sözleşmesi ..... 21
2.2. Bağış Vaadi ..... 22
2.2.1. Bağış Vaadi Sözleşmesi ..... 22
2.3. Kat Mülkiyeti ..... 22
2.3.1. Kat Mülkiyetinin Kurulması ..... 22
2.4. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı ..... 25
2.4.1. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı Sözleşmesi ..... 25
2.5. İşlem İçin Gerekli Belgeler ..... 27
2.5.1. Noterce Düzenlenmiş Sözleşme ..... 27
2.5.2. İstem Temsilen Yapılıyorsa Temsil Belgesi ..... 30
2.6.İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı ..... 32
2.7. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi ..... 35
2.8. İşlemin Mali Yönünün Hesabı ..... 35
UYGULAMA FAALİYETİ ..... 37
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME ..... 41
ÖĞRENME FAALİYETİ–3 ..... 42
3. VEFA (GERİALIM), SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ŞUFA (ÖNALIM), İŞTİRA(ALIM) HAKKI ŞERHLERİ ..... 42
3.1. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı ..... 43
3.2. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi ..... 44
3.3. İşlemin Mali Yönünün Hesabı ..... 44
UYGULAMA FAALİYETİ ..... 45
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME ..... 47
ÖĞRENME FAALİYETİ–4 ..... 48

4. AİLE KONUTU ŞERHİ ..... 48
4.1. Aile Konutu Şerhinin Gerekliliği ..... 48
4.2. Aile Konutu Şerhi ile İlgili Medeni Kanunu'nun İlgili Maddeleri ..... 49
4.3. İşlem İçin Gerekli Belgeler ..... 50
4.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı ..... 50
4.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi ..... 50
4.6. Aile Konutu Şerhinin Terkini ..... 50
UYGULAMA FAALİYETİ ..... 51
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME ..... 53
ÖĞRENME FAALİYETİ–5 ..... 54
5. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ ..... 54
5.1.Geçici Tescil Şerhi İstemine Yetkili Kişiler ..... 54
5.2.Geçici Şerhin Hükümleri ..... 55
5.3.Geçici Şerhin Tescili ..... 55
5.4.İşlemin Mali Yönü ..... 56
UYGULAMA FAALİYETİ ..... 57
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME ..... 59
MODÜL DEĞERLENDİRME ..... 60
CEVAP ANAH CEVAP ANAHTARLARI ..... 64
KAYNAKÇA ..... 67

# AÇIKLAMALAR

| | |
|---|---|
| **KOD** | **581MSP115** |
| **ALAN** | **Harita-Tapu-Kadastro** |
| **DAL/MESLEK** | **Tapuculuk** |
| **MODÜLÜN ADI** | **Mülkiyet Şerhi** |
| **MODÜLÜN TANIMI** | Tapu kütüğüne mülkiyet şerhi ile ilgili işlemleri yapabilme ile ilgili bilgilerin verildiği öğrenme materyalidir. |
| **SÜRE** | 40/24 |
| **ÖN KOŞUL** | Ön koşul yoktur. |
| **YETERLİK** | Mülkiyet ile ilgili şerh işlemleri yapmak |
| **MODÜLÜN AMACI** | **Genel Amaç**<br>Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak mülkiyet şerhi işlemlerini yapabileceksiniz.<br>**Amaçlar**<br>1. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak kira şerhi işlemini yapabileceksiniz.<br>2. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak satış, bağış vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı şerhlerini yapabileceksiniz.<br>3. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak vefa (gerialım), sözleşmeden doğan şufa (önalım), iştira (alım) hakkı şerhlerini yapabileceksiniz.<br>4. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak aile konutu şerhi işlemini yapabileceksiniz.<br>5. Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak geçici tescil şerhi işlemini yapabileceksiniz. |
| **EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI** | **Ortam:** Sınıf<br>**Donanım:** Tapu kütüğü, yevmiye defteri, tescil istem belgesi, bilgisayar, yazıcı, A4 kâğıt, mesleki paket programı (TAKBİS vb.), işleme esas olan evraklar, kalem, silgi, dosya, toplu iğne |
| **ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME** | Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz.<br>Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir. |

# GİRİŞ

**Sevgili Öğrenci,**

Türkisye'de tapu dairelerinin kuruluşuna 1874 tarihi başlangıç olarak gösterilmektedir. Mülk araziler için defterhaneden tapu senedi verilmesi hakkındaki 28 Ağustos 1874 tarihli padişah iradesine dayalı talimat üzerine tapu daireleri kurulur. Bu tarihten itibaren el değişme imkânı bulunan (alınıp, satılabilen) mülk ve vakıf arazileri ile ilgili işlemler için defterhane idaresi, yetkili ve görevli kuruluş olarak kabul edilir. Türk Medeni Kanunu, tapu teşkilatının görevlerini açıklamış, daha sonra birçok genelge ve hükümlerle tapu sicil müdürlükleri bugünkü çalışma sistemine ulaşmıştır.

Tapunun sözlük anlamı "Bir mülkün kime ait olduğunu gösteren resmî belgedir." Bir bölgeden kadastro geçmeden önce de sonra da tapu işlemleri vardır. Tapu, tapu işlemleri, tapu kaydı, tapu sicili, tapulama gibi terimler ya da deyimler, bir taşınmazın mülkiyetini belirleme ya da gösterme; taşınmazın mülkiyeti üzerindeki değişiklikleri açıklama anlamı taşır.

Bu modülde tapu kütüğünde mülkiyet ile ilgili şerhlerin (ayrıntılı açıklamaların) nasıl yapıldığını öğreneceksiniz. Bilinmelidir ki bu işlem ile mülkiyet üzerindeki haklar, devlet güvencesi altında olan tapu üzerine işlenmiş olacaktır.

# ÖĞRENME FAALİYETİ–1

**AMAÇ**

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun kira şerhi işlemini yapabileceksiniz.

**ARAŞTIRMA**

- Çevrenizdeki tanıdıklarınızın, komşularınızın tapuya şerh düşülerek kiraya verilen mülkü olup olmadığını ve kiraya verirken ne gibi işlemler yaptıklarını araştırınız.

# 1. KİRA ŞERHİ

Kira, kelime anlamı olarak "taşınır veya taşınmaz herhangi bir mal ya da eşyanın bir bedel karşılığı süreli olarak kullanım hakkının başkasına devredilmesi" anlamına gelir.

## 1.1. Kullandıran Borcu Doğuran Sözleşmeler

Kullandıran borcu doğuran sözleşmeler; "kira akdi" ve "finansal kiralama"dır.

- **Kira akdi (sözleşmesi)**

Kira akdi (sözleşmesi), taşınmaz maliki (sahibi) veya temsilcisi ile taşınmazı kiralayacak kişi arasında yapılır. Şerhi için söz konusu akdin (sözleşmenin) tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

Kira sözleşmesi, taraflar veya bunların temsilcileri arasında yapılacağı gibi söz konusu sözleşme notere de tasdik ettirilebilir.

## KİRAYA VERENE YAPILAN ÖDEMELER

| Ödenen Kira | Tarih | Ödemenin Yapıldığı Aylar | İmza |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Ödenen Kiralara ait damga pulları

**Belge 1.1: Kira sözleşmesi (1. sayfa)**

TL.'lık Damga Pulu

# KİRA SÖZLEŞMESİ

8 692958 001769

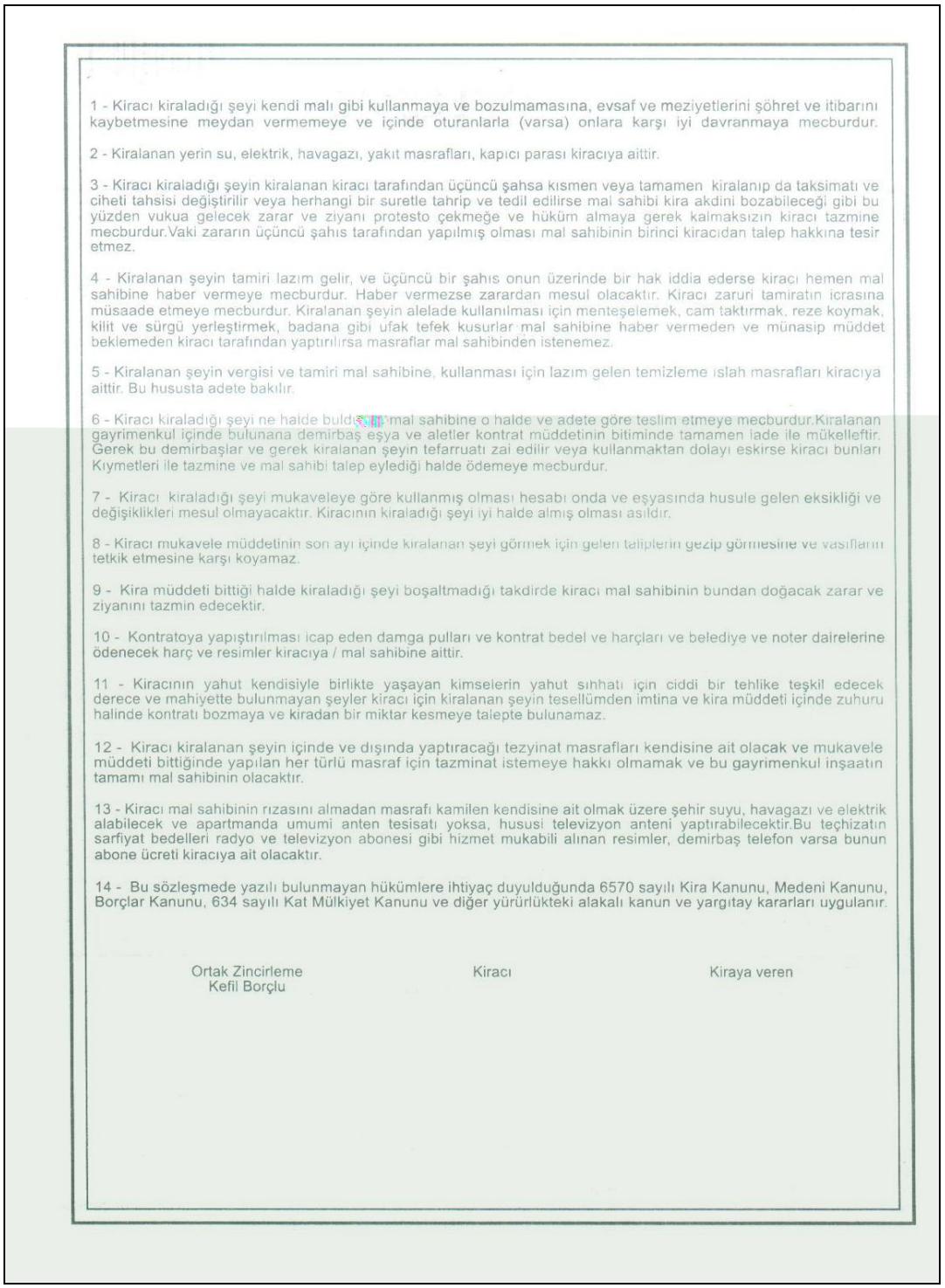
| | | |
|---|---|---|
| Dairesi | | |
| Mahallesi | | |
| Sokağı ve Numarası | | |
| Kiralanan şeyin cinsi | | |
| Kiraya verenin adı, soyadı | | |
| Kiraya verenin T.C. Kimlik No.'su | | |
| Kiraya verenin ikametgahı | | |
| Kiracının adı, soyadı | | |
| Kiracının T.C. Kimlik No.'su | | |
| Kiracının ikametgahı | | |
| Kiracının iş adresi | | |
| Bir aylık kira karşılığı | Rakamla | Yazı ile |
| Bir senelik kira karşılığı | Rakamla | Yazı ile |
| Kira karşılığının ne şekilde ödeneceği | | |
| Kira Müddeti | | |
| Kiranın başlangıcı | | |
| Kiralanan şeyin şimdiki durumu | | |
| Kiralanan şeyin ne için kullanılacağı | | |

Özkan

Kiralanan şey ile beraber teslim alınan demirbaş eşyanın beyanı,

1/7/1984 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununu değiştiren 29/7/1970 tarih ve 1318 sayılı Finansman Kanunu gereğince:
Mal sahibi ve kiracı için %1, kefil %5 olmak üzere, mukavele müddetine göre bütün kira bedelinin binde altısı nisbetince damga pulu yapıştırılacaktır.Pullar tarih ile beraber imza veya mühür konulmak suretiyle iptal olunacaktır.
İki pul için bir iptal muamelesi kabul edilebilir.
Bu kira sözleşmesi 210 sayılı kanunun 5. Maddesi gereğince.....YTL.'lık Damga pulu yapıştırılınca geçerlidir.
İşyeri Kiralarının %20 stopaja ve bu stopajın %4 ü kesilen miktarlar Vergi Dairesine yatırılır.

**Belge 1.2: Kira sözleşmesi (2. sayfa)**



1 - Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve içinde oturanlarla (varsa) onlara karşı iyi davranmaya mecburdur.

2 - Kiralanan yerin su, elektrik, havagazı, yakıt masrafları, kapıcı parası kiracıya aittir.

3 - Kiracı kiraladığı şeyin kiralanan kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp da taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip ve tedil edilirse mal sahibi kira akdini bozabileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeğe ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur.Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin birinci kiracıdan talep hakkına tesir etmez.

4 - Kiralanan şeyin tamiri lazım gelir, ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse kiracı hemen mal sahibine haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır. Kiracı zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur. Kiralanan şeyin alelade kullanılması için menteşelemek, cam taktırmak, reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar mal sahibine haber vermeden ve münasip müddet beklemeden kiracı tarafından yaptırılırsa masraflar mal sahibinden istenemez.

5 - Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri mal sahibine, kullanması için lazım gelen temizleme ıslah masrafları kiracıya aittir. Bu hususta adete bakılır.

6 - Kiracı kiraladığı şeyi ne halde bulduysa mal sahibine o halde ve adete göre teslim etmeye mecburdur.Kiralanan gayrimenkul içinde bulunana demirbaş eşya ve aletler kontrat müddetinin bitiminde tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu demirbaşlar ve gerek kiralanan şeyin tefarruatı zai edilir veya kullanmaktan dolayı eskirse kiracı bunları Kıymetleri ile tazmine ve mal sahibi talep eylediği halde ödemeye mecburdur.

7 - Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanmış olması hesabı onda ve eşyasında husule gelen eksikliği ve değişiklikleri mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması asıldır.

8 - Kiracı mukavele müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesine karşı koyamaz.

9 - Kira müddeti bittiği halde kiraladığı şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı mal sahibinin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

10 - Kontratoya yapıştırılması icap eden damga pulları ve kontrat bedel ve harçları ve belediye ve noter dairelerine ödenecek harç ve resimler kiracıya / mal sahibine aittir.

11 - Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut sıhhatı için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı için kiralanan şeyin tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya ve kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.

12 - Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmamak ve bu gayrimenkul inşaatın tamamı mal sahibinin olacaktır.

13 - Kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı kamilen kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumi anten tesisatı yoksa, hususi televizyon anteni yaptırabilecektir.Bu teçhizatın sarfiyat bedelleri radyo ve televizyon abonesi gibi hizmet mukabili alınan resimler, demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya ait olacaktır.

14 - Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda 6570 sayılı Kira Kanunu, Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanun ve yargıtay kararları uygulanır.

Ortak Zincirleme Kefil Borçlu | Kiracı | Kiraya veren

**Belge 1.3: Kira sözleşmesi (3. sayfa)**

# HUSUSİ ŞARTLAR

1 - Kiracı kat mülkiyeti kanununa uymayı aynen kabul ve taahhüt eder.
2 - Kiracı kiralarını kısmen veya devren başkasına devir ve ciro edemez.
3 - Kiracı kiralananı mesken ve ikametgah adresi olarak kullanacaktır.
4 - Kiracı kiralananda mal sahibinin haberi olmadan tadilat yapamaz.
5 - Kiracı kira bedelini en geç ait olduğu ayın ilk beş gününde ve her ay peşin olarak ödemeyi taahhüt eder.
6 - Kiracı kontrat bitiminde kira rayiç bedelini %.....oranında artışını şimdiden kabul ve taahhüt eder.
7 - **Elektrik-su-doğalgaz-kalorifer-apartman giderleri** ile kat mülkiyetinden ve diğer mevzuattan meydana gelecek yönetim giderleri kiracıya aittir. **Çöp vergisi** kiracıya aittir.
8 - Kiracı kiralananı boşaltmak istediği takdirde BİR AY evvelinden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmek zorundadır.
9 - Kiracı depozit olarak .....YTL (.....) Mal sahibine vermiştir.
10 - Kiracı peşinat olarak .....YTL (.....) Mal sahibine vermiştir.
11 - Kiracı mal sahibine verdiği depozit ve peşinattan faiz isteyemez.
12 - Kiracı mal sahibine verdiği depozit ve peşinatı yapacağı tamirata mahsup edemez.
13 - Kiracı daireyi boşaltıp giderken doğacak herhangi zarar ve ziyanı mal sahibi depozitten giderir. Verilen depozit yapılacak zarar ve ziyanı karşılamazsa kiracı karşılamayı şimdiden kabul eder.
14 - Mal sahibi kontrat tarihinden sonra **ELEKTRİK, SU** varsa **DOĞALGAZ** varsa **TELEFON** parasından sorumluluk kabul etmez.
15 - Kontrat öncesi elektrik, su, telefon, doğalgaz borcu varsa mal sahibine aittir. Kiracı kontrat öncesi borçlardan sorumluluk kabul etmez ve bunlara ait bütün masraflar mal sahibine aittir.
16 - Kiracı kiralananda kaldığı sürece kefilin kefaleti devam eder.
17 - İşbu kira mukavelesinden doğacak ihtilaflardan **MAHKEME** ve **İCRA DAİRELERİ** yetkilidir.
18 - Kiralanan işyeri veya dükkan ise **STOPAJ VERGİSİ** kiracıya aittir.
19 - Bir kira ödenmediği taktirde gelecek kiralar muacceliyet kespeder. Gelecek kiraların tahsiline gidilir.
20 - Kiracı kontrat tarihinden itibaren en geç beş gün içinde kiraya ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödemediği takdirde % 10 gecikme cezası ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Kiracı binayı tahliye edip anahtarı teslim etmediği takdirde kira devam eder.
21 - Aşağıda imzaları bulunan **Mal sahibi - Kiracı - Kiracı kefili** imzalarını hiçbir tazyike maruz kalmadan okuyup imza ve kabul etmiştir.

.....

.....

.....

.....

Dört sahifeli ..... (.....) Özel maddelik bu kira sözleşmesi **2 (İki)** nüsha olarak düzenlenmiş **1 (Bir)** sureti kiracıya **1 (Bir)** sureti de kiraya verene bırakılarak yürülüğe girmiştir.

**Müteselsil kefili** **Kiracı** **Kiraya veren**

**Belge 1.4: Kira sözleşmesi (4. sayfa)**

- **Finansal kiralama (Satışa dönebilen kira akdi - LEASİNG)**

Finansal kiralama; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini (kullanma hakkını), her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek (iptal edilmemek) şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir.

Bu sözleşmenin konusu taşınır mallar olabileceği gibi taşınmaz mallar da olabilir. Finansal kiralama şirketlerinin "anonim ortaklık" şeklinde kurulması şarttır. Ancak her anonim şirket, finansal kiralama yapmaya yetkili değildir.

Sözleşme düzenleme şeklinde noterlikçe yapılır. Taşınmaz mala dair sözleşme, taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilir. Bu şerh, taşınmaz üzerinde malikin tasarruf hakkını engellemez. Her ne kadar kanunun ilgili maddesinde mülkiyetin üçüncü bir kişiye devri yasaklanmış ise de bu kiracı ile kiralayan arasındaki bir iç ilişkidir. Tapu siciline yönelik bir hüküm değildir. İlgili maddede sözleşmede devredilebileceği belirtilmiş ise devrin ancak başka bir finansal kiralama şirketine devredilebileceği yazılıdır. Tapu dairelerinin hangi şirketlerin finansal kiralama yapabildiğini bilmek ve aramak gibi bir mükellefiyeti olmadığından bu hüküm de tapu dairelerine hitap eden bir hüküm değildir. Finansal kiralama şerhine rağmen taşınmazın mülkiyetinin devredilebileceği ve üzerinde her nevi ayni ve şahsi hak kurulabileceği kanunun ilgili maddesinden anlaşılmaktadır. Bu maddedeki ikinci fıkra, "...şerhten sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki ayni hak iktisapları, finansal kiralayana karşı ileri sürülemez." hükmündedir. Gerek bu hüküm gerekse bu şerhin beyanlar sütununa yazılıyor olması, temlik hakkını yasaklamadığını gösterir. Zira Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde temlik hakkını yasaklayan şerhlerin kütüğün şerhler sütununa yazılacağı belirtilmiştir.

- **Finansal kiralamanın beyanlar sütununa yazımı**

Tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtme yapılabilmesi için noterden yapılmış finansal kiralama sözleşmesi kiracı veya kiralayan tarafından tapu dairesine ibrazı ve istemde bulunulması gerekir. Bu istem, akitsiz işlemler için düzenlenen tescil istem belgesine geçirilir ve herhangi bir harç veya vergi alınmadan aşağıdaki şekilde belirtme yapılır.

Örnek: ..... ..... (isim) lehine finansal kiralama sözleşmesi vardır. Tarih-Yevmiye.

Bu şerh, kiralama süresi sonunda terkin (sona erdirme) edilir. Finansal kiralama sonucunda taşınmazın mülkiyeti kural olarak kiracıya geçmez. Kira süresinin bitiminde beyanlar sütunundaki finansal kiralama şerhi, kiralayan veya kiracının talebiyle terkin edilir. Şerhi harçtan muaf olduğu için finansal kiralama şerhinin terkininde de herhangi bir harç alınmaz. Ancak taraflar; sözleşmede, finansal kiralama süresi sonunda, kiracının malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilirler. Sözleşmede böyle bir kayıt varsa kiralayanın tek taraflı istemi ile bu şerhin terkini (sona erdirilmesi) mümkün değildir.

- **Finansal kira konusu taşınmazı kiracının satın alması**

Malik olan finansal kiralama şirketi, kira konusu malı kiracıya devretmek isterse tapu sicil müdürlüğünde satış resmî senedi düzenlenerek kiracı adına tescil yapılır. Bu tescille beraber aynı tarih ve yevmiye numarası ile beyanlar sütunundaki finansal kiralama şerhi de terkin edilir. Böyle bir işlemden sadece satış işleminin harcı tahsil edilir.

Finansal kiralama sözleşmesinde kira süresi sonunda kiracının taşınmazı satın alma hakkı yazılı olmasına rağmen kiralayan devre yanaşmazsa kiracının mahkemeye müracaat ederek satış vaadinde olduğu gibi "ferağa icbar" davası açması gerekir.

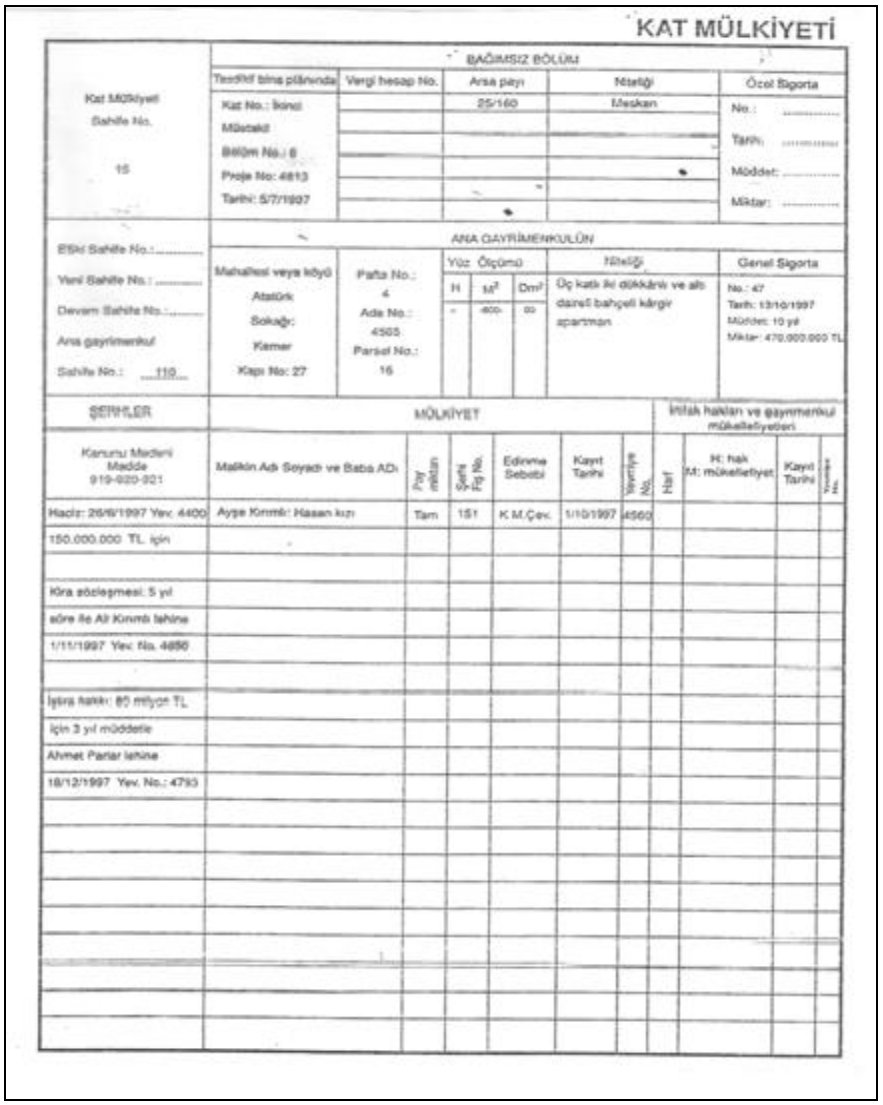
- **Finansal kiralama nedeniyle ipotek tesisi**

Finansal kiralama işlemlerinde, finansal kiralama sözleşmesinin yanı sıra bu sözleşmenin yapılması için gerekli olan teminat ve ipotek işlemleri ve bu işlemlerle ilgili düzenlenen kâğıtlar da harç ve damga vergisinden istisna tutulmuştur. Bu nedenle finansal kiralama nedeniyle tesis edilen ipotek işlemlerinden harç ve damga vergisi tahsil ettirilmeksizin taleplerin karşılanması gerekir.

Böyle bir ipoteğin harç ve damga vergisinden istisna olabilmesi için finansal kiralama sözleşmesinin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı (verilmesi) gerekir. Ancak ibrazının gerekmeyeceği yönünde de görüşler vardır, zira ileride yapılacak finansal kiralama sözleşmesinin teminatını teşkil etmek üzere de ipotek tesis edilebileceği belirtilmektedir. Tesisinde harç alınmayan bu ipoteğin terkininde (iptalinde) de harç alınmaz.

## 1.2. Kira Şerhi

Kira şerhi, bir taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesidir.



KAT MÜLKİYETİ

Kat Mülkiyeti Sahife No. 15

BAĞIMSIZ BÖLÜM

| Tesbitli bina planında | Vergi hesap No. | Arsa payı | Niteliği | Özel Sigorta |
|---|---|---|---|---|
| Kat No.: İkinci<br>Müstakil<br>Bölüm No.: 8<br>Proje No: 4813<br>Tarihi: 5/7/1997 | | 25/160 | Meskan | No.: .....<br>Tarih: .....<br>Müddet: .....<br>Miktar: ..... |

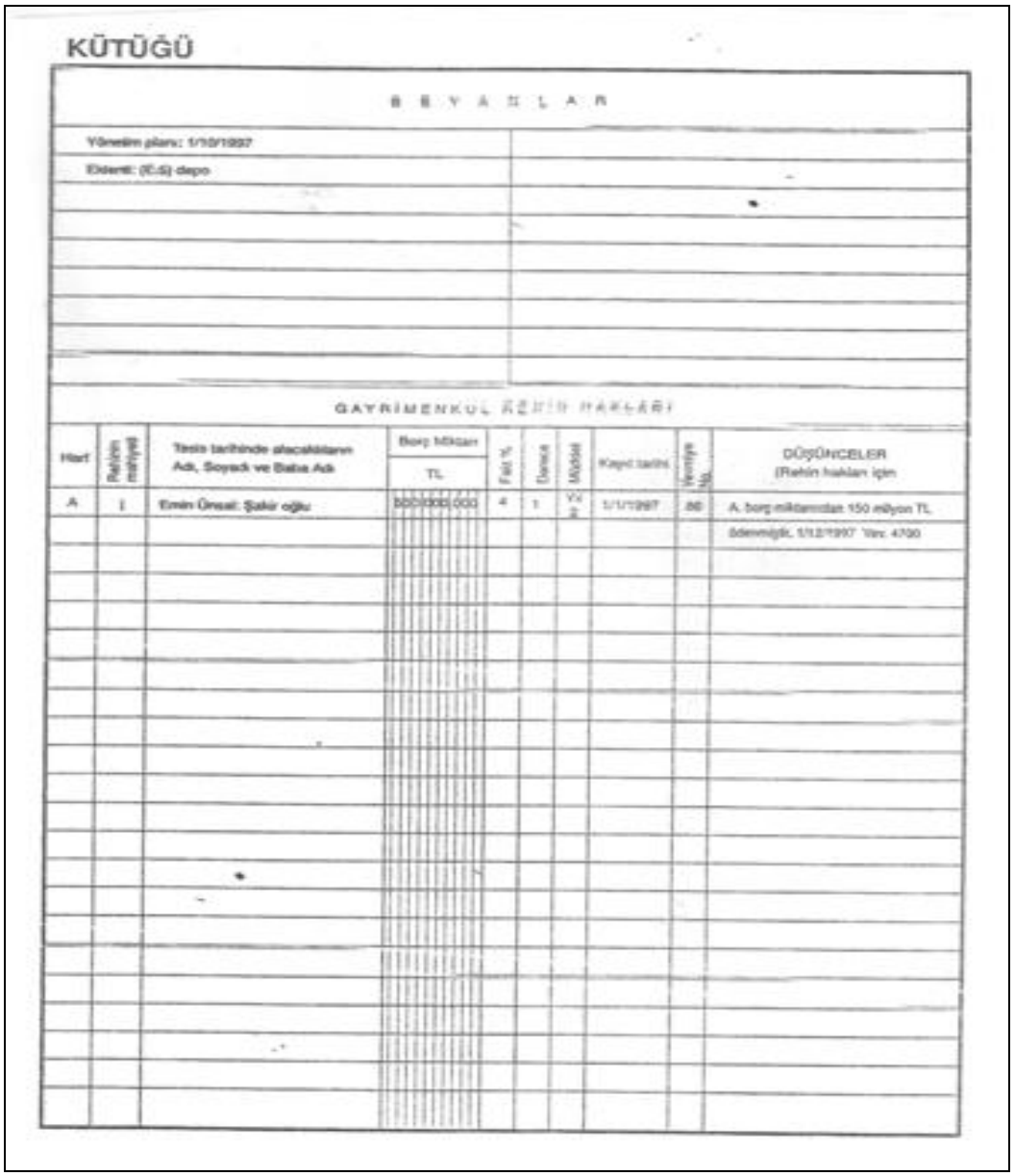
Eski Sahife No.: .....
Yeni Sahife No.: .....
Devam Sahife No.: .....
Ana gayrimenkul Sahife No.: 110

ANA GAYRİMENKULÜN

| Mahallesi veya köyü | Pafta No.: | Yüz Ölçümü H | Yüz Ölçümü M² | Yüz Ölçümü Dm² | Niteliği | Genel Sigorta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Atatürk<br>Sokağı:<br>Kamer<br>Kapı No: 27 | 4<br>Ada No.: 4505<br>Parsel No.: 16 | - | 400- | 00 | Üç katlı iki dükkânlı ve altı daireli bahçeli kârgir apartman | No.: 47<br>Tarih: 13/10/1997<br>Müddet: 10 yıl<br>Miktar: 470.000.000 TL |

| ŞERHLER | MÜLKİYET | | | | | | İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kanunu Medeni Madde 919-920-921 | Malikin Adı Soyadı ve Baba Adı | Pay miktarı | Şerhi Fiş No. | Edinme Sebebi | Kayıt Tarihi | Yevmiye No. | Hak | H: hak M: mükellefiyet | Kayıt Tarihi | Yevmiye No. |
| Haciz: 26/6/1997 Yev. 4400 | Ayşe Kırımlı: Hasan kızı | Tam | 151 | K.M.Çev. | 1/10/1997 | 4560 | | | | |
| 150.000.000 TL. için | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Kira sözleşmesi: 5 yıl | | | | | | | | | | |
| süre ile Ali Kırımlı lehine | | | | | | | | | | |
| 1/11/1997 Yev. No. 4650 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| İşbirakı hakkı: 80 milyon TL | | | | | | | | | | |
| için 3 yıl müddetle | | | | | | | | | | |
| Ahmet Parlar lehine | | | | | | | | | | |
| 18/12/1997 Yev. No.: 4790 | | | | | | | | | | |

**Belge 1.5: Kütükte yapılmış kira şerhi birinci sayfa**



KÜTÜĞÜ

BEYANLAR

Yönetim planı: 1/10/1997

Ekleriti: (E:S) depo

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI

| Hisse | Rehnin mahiyeti | Tesis tarihinde alacaklıların Adı, Soyadı ve Baba Adı | Borç Miktarı TL | Faiz % | Temsil | Müddet | Kayıt tarihi | Yevmiye No. | DEĞİŞİKLİKLER (Rehin hakları için |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | I | Emin Örsal: Şakir oğlu | 000.000.000 | 4 | 1 | Yıl | 1/1/1997 | 80 | A. borç miktarından 150 milyon TL ödenmiştir. 1/12/1997 Yev. 4700 |

**Belge 1.6: Kütükte yapılmış kira şerhi ikinci sayfa**

### 1.2.1. Kira Şerhinin Amacı

Böyle bir şerhin yaptırılması zorunlu değildir. Ancak şerh yaptırılırsa kiracının, kira hakkı güvence altında olur. Taşınmaz malın satılması hâlinde yeni malik, kiracıyı kira süresi dolmadan tahliye ettiremez. Bu şerhi taşınmaz malın maliki isteyebilir. Ancak kira sözleşmesi noterde düzenlenmiş olup da bu sözleşmede şerhin kiracı tarafından da yaptırılabileceği belirtilmişse şerhi kiracı da yaptırabilir.

Kural olarak kira şerhi için sözleşmenin noterde düzenlenmiş veya malikin imzasının noterce tasdik edilmiş olması şart değildir. Noterde düzenlenebileceği gibi taraflar arasında da düzenlenebilir. Taraflar arasında adi yazılı sözleşme varsa şerhi ancak taşınmaz malın maliki yaptırabilir.

### 1.2.2. Kira Şerhinin Terkini

Kira şerhi kiracının istemi veya mahkeme kararı ile terkin edilir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde kira akdinin süresinin dolması hâlinde malikin istemiyle de terkinin yapılabileceği belirtilmiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'a göre kira akdinin kendiliğinden yenilenmiş olması bu terkine engel değildir. Terkin edilen kiranın (kendiliğinden) yenilenmiş sözleşmeye istinaden yetkisi varsa kiracı tarafından yeni bir harç ödeyerek şerh ettirilmesi mümkündür.

Kira şerhinin terkini Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesinde gösterildiği şekilde yapılır.

Her ne sebeple olursa olsun kira şerhinin terkini için tutarı her yıl yeniden belirlenen maktu terkin harcı tahsil edilir.

## 1.3. İşlem İçin Gerekli Belgeler

Kira şerhi işleminin yapılabilmesi için aşağıdaki belgelere ihtiyaç duyulur:

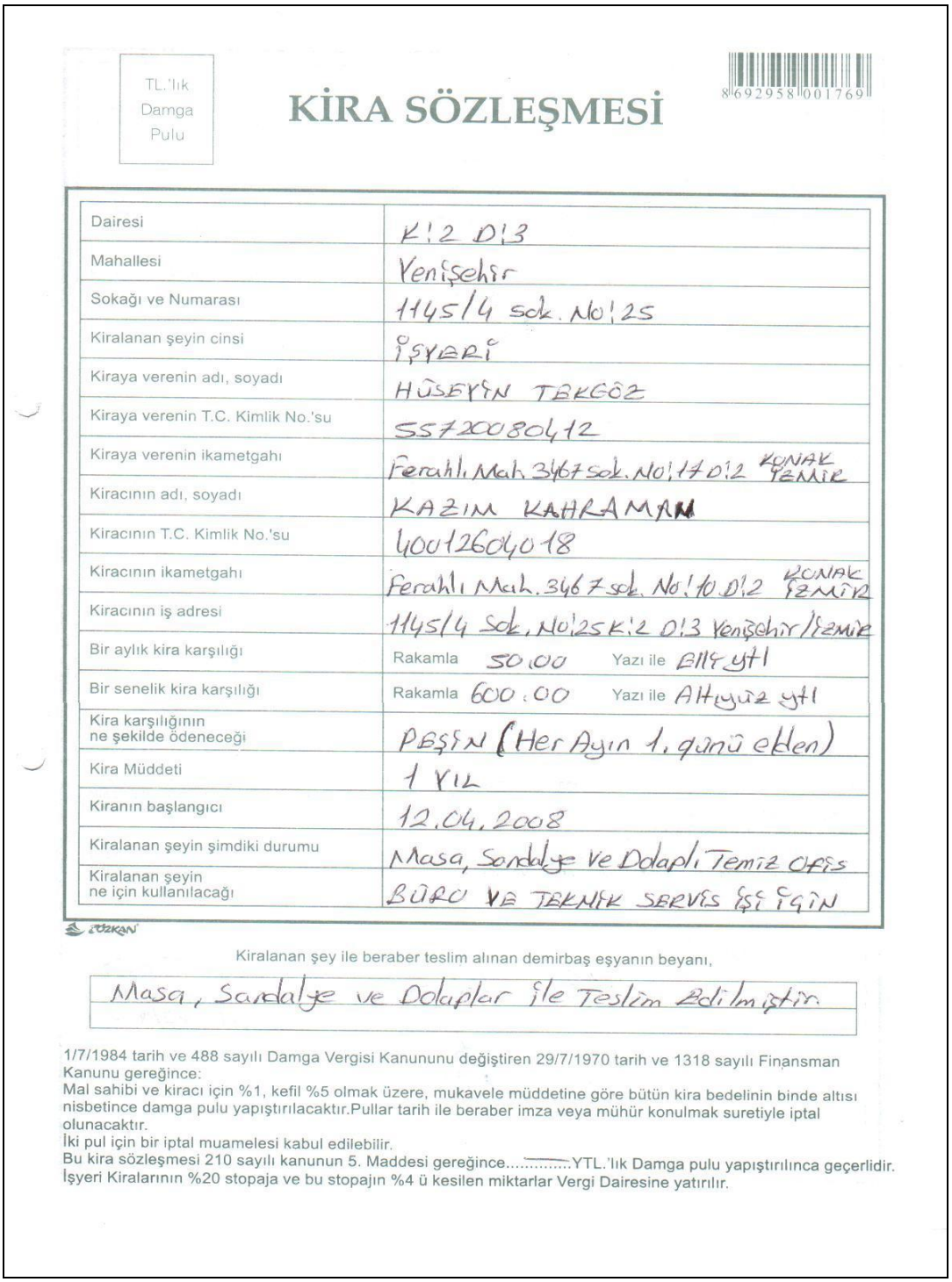
- Kira sözleşmesi
- Sözleşmedeki imzalar noterce onaylanmış ise ve şerh yetkisi varsa kiracının istem belgesi
- Noterce onaylanmamış ise veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin istem belgesi

### 1.3.1. Kira Sözleşmesi

Hangi şekilde düzenlenirse düzenlensin, sözleşmede aşağıdaki hususlar yer almalıdır.

- Kiralanacak taşınmazın açıkça belirtilmesi
- Kira süresi (bunun için herhangi bir sınır yoktur)
- Bedel
- Varsa şartların yazılması

Kira sözleşmesi aşağıdaki şekilde doldurulduktan sonra kiracı, kiraya veren ve kefil tarafından imzalanır.



TL.'lık Damga Pulu

# KİRA SÖZLEŞMESİ

8 692958 001769

| | |
|---|---|
| Dairesi | K:2 D:3 |
| Mahallesi | Yenişehir |
| Sokağı ve Numarası | 1145/4 sok. No:25 |
| Kiralanan şeyin cinsi | İŞYERİ |
| Kiraya verenin adı, soyadı | HÜSEYİN TERGÖZ |
| Kiraya verenin T.C. Kimlik No.'su | 55720080412 |
| Kiraya verenin ikametgahı | Ferahlı Mah. 367 sok. No:17 D:2 KONAK İZMİR |
| Kiracının adı, soyadı | KAZIM KAHRAMAN |
| Kiracının T.C. Kimlik No.'su | 40012604018 |
| Kiracının ikametgahı | Ferahlı Mah. 367 sok. No:10 D:2 KONAK İZMİR |
| Kiracının iş adresi | 1145/4 Sok. No:25 K:2 D:3 Yenişehir/İZMİR |
| Bir aylık kira karşılığı | Rakamla 50,00 Yazı ile Elli ytl |
| Bir senelik kira karşılığı | Rakamla 600,00 Yazı ile Altıyüz ytl |
| Kira karşılığının ne şekilde ödeneceği | PEŞİN (Her Ayın 1. günü ekleri) |
| Kira Müddeti | 1 YIL |
| Kiranın başlangıcı | 12.04.2008 |
| Kiralanan şeyin şimdiki durumu | Masa, Sandalye ve Dolaplı Temiz Ofis |
| Kiralanan şeyin ne için kullanılacağı | BÜRO VE TEKNİK SERVİS İŞİ İÇİN |

ÖZKAN

Kiralanan şey ile beraber teslim alınan demirbaş eşyanın beyanı,

Masa, Sandalye ve Dolaplar ile Teslim Edilmiştir.

1/7/1984 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununu değiştiren 29/7/1970 tarih ve 1318 sayılı Finansman Kanunu gereğince:
Mal sahibi ve kiracı için %1, kefil %5 olmak üzere, mukavele müddetine göre bütün kira bedelinin binde altısı nisbetince damga pulu yapıştırılacaktır.Pullar tarih ile beraber imza veya mühür konulmak suretiyle iptal olunacaktır.
İki pul için bir iptal muamelesi kabul edilebilir.
Bu kira sözleşmesi 210 sayılı kanunun 5. Maddesi gereğince.....YTL.'lık Damga pulu yapıştırılınca geçerlidir.
İşyeri Kiralarının %20 stopaja ve bu stopajın %4 ü kesilen miktarlar Vergi Dairesine yatırılır.

**Belge 1.7: Kira sözleşmesi dolu şekli**

### 1.3.2. Sözleşmedeki İmzalar Noterce Onaylanmışsa ve Şerh Yetkisi Varsa Kiracının İstem Belgesi

Bu belge aşağıda verilen örnekteki gibi yazılacaktır.

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde inşa edilmiş bulunan 3 numaralı depolu asma katlı dükkânın tamamı Deniz ERDOGAN adına kayıtlı iken bu kez adı geçen malik bizzat hareketle ve …..bank AŞ'nin İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan verilen 10.04.1999 tarih ve 58916 sayılı yetki belgesine istinaden temsilcileri Olcay ÇINAR ve Sümer BÜYÜKTOSUN'un tevkile yetkili müşterek vekilleri Kemal OLCAY'IN Beşiktaş 7. Noterliğinden tanzim ettirmiş olduğu, 07.05.1999 tarih ve 21247 sayılı vekâletnamesine istinaden yetkili vekili Av. Cemil AYGÜN ve Av. Kerim YENİL bilvekâle hareketle, ben Deniz ERDOĞAN bu 3 numaralı bağımsız bölümün tamamını ekli kontratoya istinaden bir yıllığı (33.500-U.S.D ($) net) karşılığı TL.Üzerinden 5 yıl +5 yıl opsiyonlu ve kira başlangıcı 01.09.1999 tarihi olmak koşuluyla banka şubesi olarak ve ilgili hizmetler açısından kullanılmak üzere ……BANK AŞ lehine kiraya verdiğimi ve tapuya şerhini talep ettiğimi, …..BANK AŞ'yi temsilen bizler Av. Cemil AYGÜN ve Av. Kerim YKNİL de işbu yukarıdaki şartları aynen kabul edip banka lehine kira şerhi verilmesini istediğimizi arz ve talep ederiz.

### 1.3.3. Noterce Onaylanmamışsa veya Şerh Yetkisi Yoksa Taşınmaz Malikinin İstem Belgesi

Bu belge aşağıda verilen örnekteki gibi yazılacaktır.

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz Aziziye Mahallesi 777 ada 7 numaralı parseli teşkil eden 777 $m^2$ miktarındaki kâgir apartmanın 8/100 arsa paylı zemin kattaki (1) müstakil bölüm numaralı, aynı yer aynı arsa paylı aynı kat (2) numaralı, 10/100 arsa paylı 1. kat (3) numaralı ve 11/100 arsa paylı 1. kat (4) numaralı mesken nitelikli taşınmaz malların 1/3'er payları Ahmet Zeki ÇÖREKÇİ, 1/3'er payları Rıfat ÇÖREKÇİ, 1/9'ar payları Mehmet Murat ÇÖREKÇİ, 1/9'ar payları Fatma Aysel ÇÖREKÇİ ve 1/9'ar payları da Güçlü ÇÖREKÇİ adlarına kayıtlı olup bu kez adları geçen maliklerle aramızda yapmış olduğumuz Ankara 10. Noterliğinden tasdikli 14/07/1998 tarih ve 23258 sayılı kira kontratosundaki şartlar gereğince bu taşınmazların tamamını 10 yıl müddetle ……. BANKASI AŞ lehine kiraladığımızdan anılan kira kontratosunun tapu siciline şerhini arz ve talep ederiz.

## 1.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Tescil istem belgesinin yazımı aşağıdaki örnekte olduğu gibi yapılacaktır.

Yukarıda niteliği gösterilen gayrimenkulün tamamı Mustafa AYDOGDU adına kayıtlı ve üzerinde ……. Bankası AO lehine 04.07.2006 tarih ve 3706 yevmiye numaralı 10 yıl süreli kira şerhi mevcut olup bu kez kira şerhinin süresi dolmuş olduğundan, malik ben Mustafa AYDOGDU bizzat hareketle, Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesine istinaden yukarıda yazılı kira şerhinin sicilden terkinini arz ve talep ederim (Boş tescil istem belgesi için bk. Belge 2.5 ve 2.6 ).

## 1.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi

Tapuya şerhi için tapu kütüğüne aşağıdaki şekilde açıklama yazılacaktır.

Kira: 01.09.1999 tarihinden başlamak kaydıyla beş yıl süreli ve beş yılda opsiyonlu BANK AŞ lehine yılığı (33.500-U.S.D ($) net) karşılığı TL, üzerinden kira hakkı Tarih – Yevmiye

Şerh işleminin tapuya işlenmiş şekli Belge 1.4 ve Belge 1.5'te gösterilmiştir.

## 1.6. İşlemin Mali Yönünün Hesabı

İşlemin mali yönü Harçlar Kanunu'nda şu şekilde açıklanmıştır:

Kira sözleşmelerinin tapuya şerhinde sözleşme süresine göre hesaplanacak kira toplamı ve sözleşmede süre belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden binde 5,4 oranında harç tahsili gerekir. Ayrıca noterce düzenlenmemiş kira sözleşmelerinin şerhinde Damga Vergisi Kanunu uyarınca binde 1,5 oranında damga pulunun sözleşme üzerine yapıştırılarak tamamlattırılması ve iptali gerekir. Döviz üzerinden yapılabilen kiralarda talep günündeki Merkez Bankası döviz kuru üzerinden kira alacağı Türk lirasına çevrilerek harç hesaplanır.

Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Örnek; yıllığı 33,500-USD karşılığı kiralandığına göre işlemin mali değeri şöyle hesaplanır:

33,500x1,200 (varsayılan o günkü dolar kuru) =40 200 YTL

40 200x1,5/1000=60,30YTL+Döner sermaye işletmesinin o yıl için belirlediği döner sermaye ücreti

# UYGULAMA FAALİYETİ

Gerçekleştireceğiniz kira şerhi için bir kiracı, bir kiralayan, bir kiralayan vekili belirleyiniz. Kira şerhi işlemini yapınız.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Kiralanacak mülkü tespit ediniz. | ➢ Kira şerhinin amacı konusundaki bilgilerden faydalanınız. |
| ➢ Kira sözleşmesi örneği hazırlayınız. | ➢ Kira akdi konusundaki bilgilerden faydalanınız. |
| ➢ Kira şerhi için gerekli evrakları hazırlayınız. | ➢ İşlem için gerekli belgeler konusundaki bilgilerden faydalanınız. |
| ➢ İstem belgesini hazırlayınız. | ➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesinin yazımı (bk. Belge 2.5 ve 2.6) konusundan yararlanınız. |
| ➢ Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz. | ➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya şerhi (Boş tapu kütüğü arka sayfada verilmiştir.) gerçekleştiriniz. |
| ➢ İşlemin mali değerini hesaplayınız. | ➢ İşlemin mali yönünün hesabı konusundaki bilgilerden faydalanınız. |

Bir arkadaşınızın gayrimenkul kiralayacak olduğunu var sayarak aranızda bir kira akdi yapınız. Daha sonra bu akde göre örnek bir tapu kütüğü sayfası da kullanarak şerh koyunuz.

| Sahife Nu<br><br>224 | Paf.Nu: J25-a-04-c-A<br><br>Ada Nu. : 211<br><br>Par. Nu.: 224 | YÜZ ÖLÇÜMÜ<br><br>Ha $m^2$ $dm^2$ Değişiklik | | | | GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eski sa.nu.: | Semti : | - | 2520 | - | | Tarla | | |
| Yeni sa.nu: | Mahallesi: | | | | | | | |
| Mab.sa.nu: | Köyü : | | | | | | | |
| Bağımsız Böl.sa.nu: | Mevki :<br>Sokağı : | | | | | Umum nu: | Husus nu: | Nevi: |

| ŞERHLER | MÜLKİYET | İRTİFAK HAKLARI ve GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ |
|---|---|---|

| M.KA. Madde 919 – 920 – 921 | MALİKİN ADI, SOYADI ve BABA ADI | Mal. Sahipleri Sic. Nu. | Edinme Sebebi | KAYIT TARİHİ | Yevmiye: Nu | Harf | H: HAK M: Yük | KAYIT TARİHİ | Yevmiye Nu. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

**Tapu kütüğünün 1. sahifesi**

| B E Y A N L A R | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

| G A Y R İ M E N K U L R E H İ N H A K L A R I | | | | | | | | | | DÜŞÜNCELER |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HARF | REHİNİN KAPSAMI | TESİS TARİHİNDE ALACAKLILARIN ADI, SOYADI BABA ADI | ALACAK YTL | YKR | FAİZ | DERECE | SÜRE | | YEV.NU | (REHİN HAKLARI İÇİN ) |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

**Tapu kütüğünün 2. sahifesi**

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| 1 | Kiralanacak mülkü tespit ettiniz mi? | | |
| 2 | Kira sözleşmesi örneği hazırladınız mı? | | |
| 3 | Kira şerhi için gerekli evrakları hazırladınız mı? | | |
| 4 | İstem belgesini hazırladınız mı? | | |
| 5 | Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz mu? | | |
| 6 | İşlemin mali değerini hesapladınız mı? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

# ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

**1.** Taşınır veya taşınmaz herhangi bir mal ya da eşyanın bir bedel karşılığı süreli olarak kullanım hakkının başkasına devredilmesine …….. denir.

**2.** Taşınmaz maliki veya temsilcisi ile taşınmazı kiralayacak kişi arasında yapılan sözleşmeye …… denir.

**3.** Finansal kiralama şirketlerinin ……. şeklinde kurulmaları şarttır.

**4.** Bir taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesine ……. …….. denir.

**5.** Kira sözleşmesi ……. veya bunların …… arasında yapılacağı gibi söz konusu sözleşme ……. de tasdik ettirilebilir.

**6.** Kira şerhinin terkini demek, kira şerhinin……. demektir.

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

**7.** Aşağıdakilerden hangisi kira şerhi için istenen belge değildir?
- **A)** Kira sözleşmesi
- **B)** Sözleşmedeki imzalar noterce onaylanmış ise ve şerh yetkisi varsa kiracının istem belgesi
- **C)** Noterce onaylanmamış ise veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin istem belgesi
- **D)** Satış sözleşmesi

**8.** Aşağıdakilerden hangisi kira sözleşmesinde bulunmaz?
- **A)** Kiralanacak taşınmazın açıkça belirtilmesi
- **B)** Kira süresi
- **C)** Kullanım amacı
- **D)** Bedel

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ–2

**AMAÇ**

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak satış, bağış vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı şerhlerini yapabileceksiniz.

**ARAŞTIRMA**

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek mülk satanların ne gibi işlemler yaptığını araştırınız.
- Bağış yapanlar varsa yaptıkları işlemleri, arsa veya arazilerini kat karşılığı verenlerin hangi işlemleri yaptıklarını araştırınız. Edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

# 2. SATIŞ, BAĞIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT HAKKI ŞERHİ

Satış vaadi, taşınmazın satışının bir kimseye vaat edilmesidir. Satış vaadi taşınmazın kesin satışı demek olmayıp satışı yapma taahhüdüdür. Kendisine satış vaadinde bulunulan kimse sözleşmeye dayanarak taşınmazın kendi adına tescilini tapu sicil müdürlüğünden isteyemez.

Satış vaadinin tapu sicil kütüğüne şerhini, aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa taraflardan herhangi birisi tapu sicil müdürlüğünden talep edebilmektedir. Talep için şerh hususunun sözleşmede yazılı olması da şart değildir.

## 2.1. Satış Vaadi Sözleşmesi

Satış vadi sözleşmesini düzenleme yetkisi sadece noterlere aittir. Tapu sicil müdürlüklerinin bu tür sözleşme düzenleme yetkisi yoktur. Şerh için söz konusu sözleşmenin tapu sicil müdürlüğüne ibrazı gerekir.

Satış vaadi ilerde yapılacak kesin satışın vaat ve taahhüdü olduğundan satış için gerekli belgeler ve aranan hususlar satış vaadi için de geçerlidir. Sözleşmenin tarafların temsilcileri tarafından düzenlenmesi de mümkün olabilmektedir.

Satış vaadinin şerhi için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir.

- Noterce düzenlenmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi
- İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu ile bir adet vesikalık fotoğrafı
- İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi

## 2.2. Bağış Vaadi

Bağışlama vaadi ilerideki bir tarihte bir malı bağışlamayı taahhüt niteliğinde ön akittir. Bağışlama vaadi sözleşmeleri noterlerce düzenlenir. İstem hâlinde ilgili tapu kütüğünün şerhler sütununa şerh edilmesi mümkündür. Satış vaadini her iki taraf da şerh ettirebildiği hâlde bağışlama vaadi konusunda açık yetki olmadığından gayrimenkul malikinin şerh isteminde bulunması veya bağışlama vaadi sözleşmesinde bağış yapılacak kişiye şerh ettirebilme yetkisini vermiş olması gerekir.

### 2.2.1. Bağış Vaadi Sözleşmesi

Bağışlama vaadinin şerhi için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir.

- Noterce düzenlenmiş gayrimenkul bağışlama vaadi sözleşmesi
- İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu ile bir adet vesikalık fotoğrafı
- İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi

## 2.3. Kat Mülkiyeti

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olanları üzerine kurulan mülkiyettir. Buna göre kat mülkiyeti kütüğünde tescil edilen her bağımsız bölüm, ayrı ayrı birer gayrimenkul olup maliki tarafından müstakilen devredilebilir, rehnedilebilir, bir hakla kayıtlanabileceği gibi varislerine de aynen intikal eder (Bu uygulama faaliyetinin sonuna kat mülkiyeti için kullanılan tapu senedi konulmuştur.).

### 2.3.1. Kat Mülkiyetinin Kurulması

Kat mülkiyeti iki şekilde kurulur.

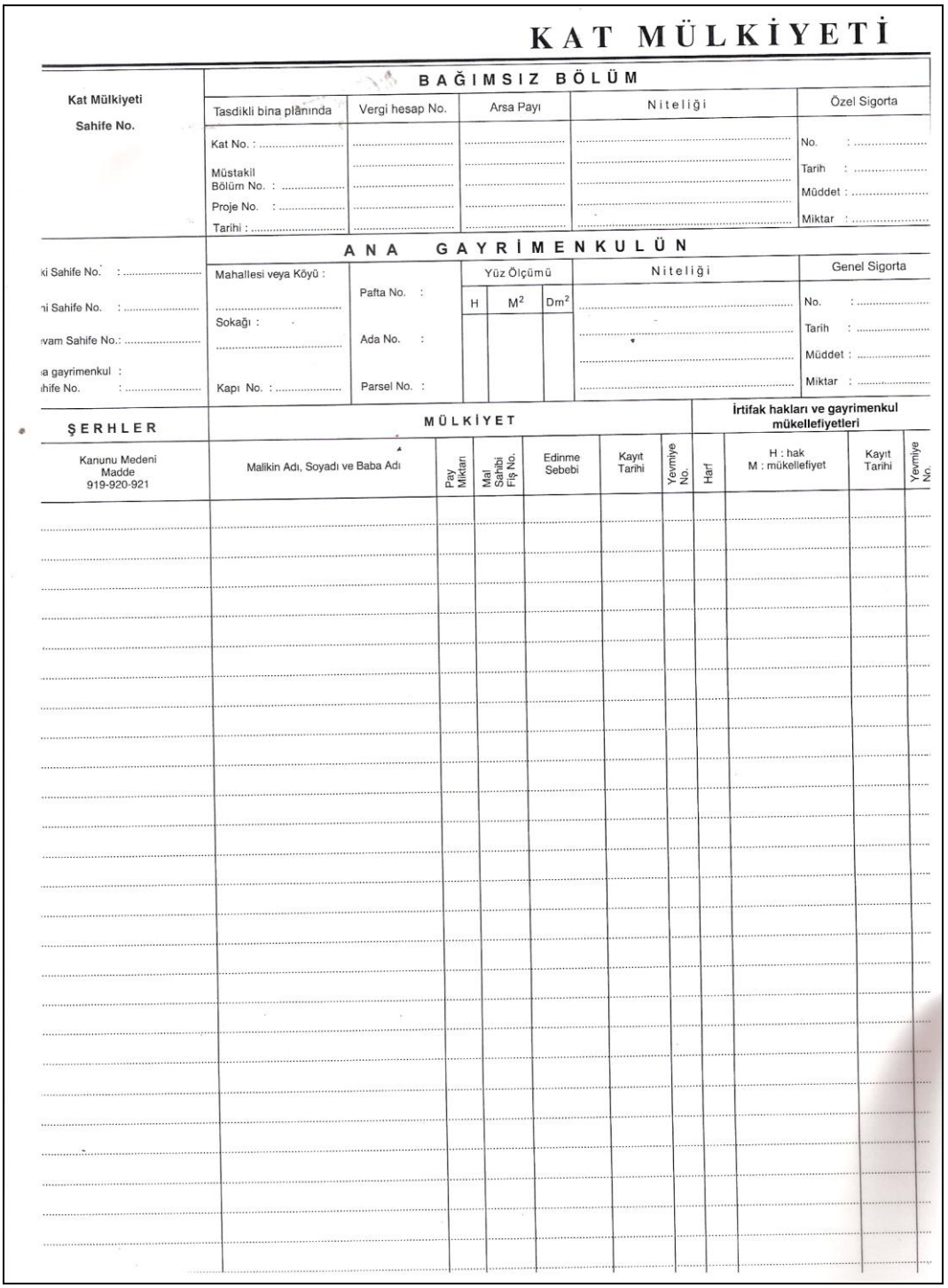
- Kazai kararla
- Hukuki işlemle

#### 2.3.1.1.Kat Mülkiyetinin Hukuki İşlemle Kurulması

Kat mülkiyeti resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar. Kat mülkiyetinin tescil edilebilmesi için gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin gerekli belgelerle birlikte tapu dairesine verilmesi veya sözlü olarak istemde bulunmaları gerekir. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun olduğuna kanaat getirdikten sonra kat mülkiyeti kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler.

#### 2.3.1.2.Kat Mülkiyetinin Kazai Kararla Kurulması

Ortak mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilen gayrimenkuller, Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre şüyuun idamesi mükellefiyeti olmadıkça hissedarlardan her biri paylaşım suretiyle ortaklığın giderilmesini dava yoluyla isteyebilir. Ortaklığın giderilmesi, o gayrimenkulün ortaklar arasında aynen paylaştırılması mümkün değilse satışı suretiyle olur.



KAT MÜLKİYETİ

Kat Mülkiyeti
Sahife No.

BAĞIMSIZ BÖLÜM

| Tasdikli bina planında | Vergi hesap No. | Arsa Payı | Niteliği | Özel Sigorta |
|---|---|---|---|---|
| Kat No. : | | | | No. : |
| Müstakil Bölüm No. : | | | | Tarih : |
| Proje No. : | | | | Müddet : |
| Tarihi : | | | | Miktar : |

ANA GAYRİMENKULÜN

| Mahallesi veya Köyü : | Pafta No. : | Yüz Ölçümü H | Yüz Ölçümü $M^2$ | Yüz Ölçümü $Dm^2$ | Niteliği | Genel Sigorta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sokağı : | Ada No. : | | | | | No. : |
| | | | | | | Tarih : |
| Kapı No. : | Parsel No. : | | | | | Müddet : |
| | | | | | | Miktar : |

ki Sahife No. :
ni Sahife No. :
vam Sahife No.:
a gayrimenkul :
hife No. :

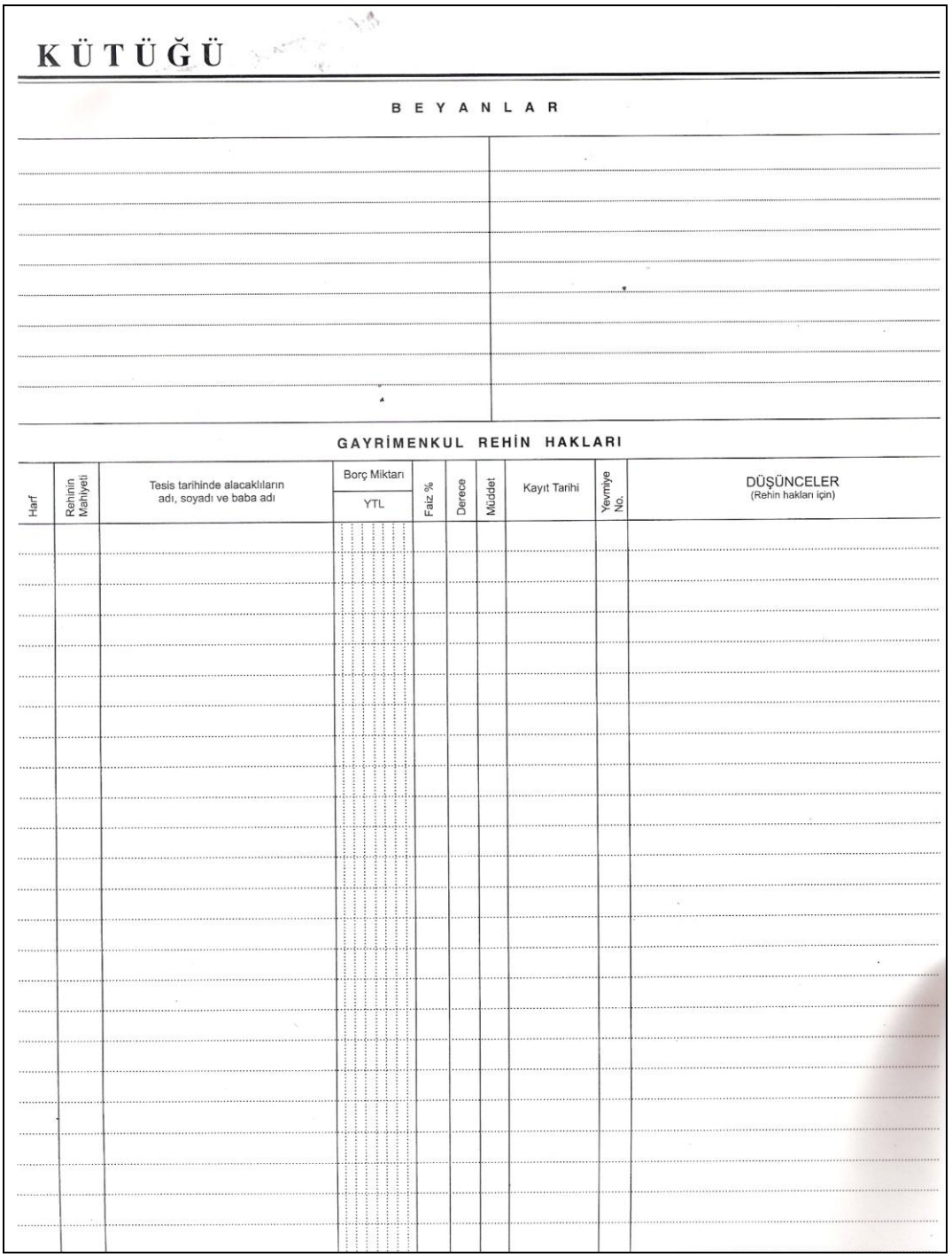
ŞERHLER

MÜLKİYET

İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri

| Kanunu Medeni Madde 919-920-921 | Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı | Pay Miktarı | Mal Sahibi Fiş No. | Edinme Sebebi | Kayıt Tarihi | Yevmiye No. | Harf | H : hak M : mükellefiyet | Kayıt Tarihi | Yevmiye No. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |

**Belge 2.1: Kat mülkiyeti tapu kütüğü birinci sayfası**



KÜTÜĞÜ

BEYANLAR

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI

| Harf | Rehinin Mahiyeti | Tesis tarihinde alacaklıların adı, soyadı ve baba adı | Borç Miktarı YTL | Faiz % | Derece | Müddet | Kayıt Tarihi | Yevmiye No. | DÜŞÜNCELER (Rehin hakları için) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Belge 2.2: Kat mülkiyeti tapu kütüğü ikinci sayfası**

Müşterek malikler, bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinde ortak karar alamazlarsa bağımsız bölümlerin paylaşımı suretiyle ortaklığın giderilmesini dava edebilirler. Ana yapı kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli ve bağımsız bölümlerin ortaklara hisselerine göre tahsisi mümkün değilse hâkim o gayrimenkulün mülkiyetinin ilgili maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

Mahkeme kararı gereğince gayrimenkulün tamamı kat mülkiyetine çevrilir.

## 2.4. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı

Kat karşılığı inşaatta taşınmaz malın maliki taşınmazın belli bir hissesini veya yapılacak binadaki bazı bağımsız bölümleri inşaattan kendisine kalacak kısımlara karşılık müteahhide devretmeyi vaat etmektedir.

### 2.4.1. Kat Karşılığı İnşaat Hakkı Sözleşmesi

Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesini düzenleme yetkisi noterlere aittir. Bu sözleşmeler, satış vaadi gibi değerlendirildiğinden tek tarafın istemi ile şerh işlene bileceği gibi genel müdürlüğün aksi yönde talimatları da vardır. Bu sözleşmelerin şerhi için Tapu Sicil Müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir.

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

İŞLEMİ YAPAN NOTERLİK.....:

İŞLEMİN TARİHİ.....: Ikibinsekiz Yılı Temmuz Ayının yirmi-dokuz'uncu Günü. 29/07/2008

İNŞAAT KONUSU GAYRİMENKUL.:

ARSA BEDELİ.....:

İNŞAATIN TESLİM TARİHİ....:

MÜTEAHHİT.....:

ARSA SAHİBİ.....:

Ben aşağıda mühür ve imzası bulunan Noteri..... dairemde görevimin başında iken ilk sahifede adı,adresi ve açık kimliği yazılı ilgililer benden bir satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanzimini istediler.Kendilerinin yasal ehliyeti haiz ve okuryazar olduklarını anladım.Bunun üzerine gerçek arzularını sorduğum ilgililer birlikte söz alarak dedilerki;(Aşağıdaki şekil ve şartlarla işbu sözleşmeyi akt ve imza ettik.Buna göre;
(1-YAPILACAK İŞ.....: İlk sahifede tapu kayıtları yazılı arsa üzerinde,Belediyeden alınacak izne,634 sayılı Kanun hükümlerine göre onaylanan projesine ve ekli teknik şartnameye uygun olarak yapılacak Apartman/Dükkan yapım işidir.Yapılacak olan inşaatın bağımsız bölüm sayısı ve arsa payları,cinsi ve bunların taraflara dağılımı aşağıdaki taksim bölümünde açıklanmıştır.
(2-YIKIM İŞİ.....: Arsa üzerinde bina varsa bunun yıkım işi tüm masrafları ve yıkımdan çıkacak malzemeler kendisine ait olmak üzere müteahhit tarafından yapılacaktır.
(3-PROJELER.....: Yapılacak inşaatın projesi arsa sahibinin muvafakat ve beğenisi alınarak ilgili Belediye'ye tastik ettirilecek ve inşaat projeye uygun olarak yapılacaktır.
(4-SATIŞ VAADİ.....: Arsa sahibi kendisine isabet eden dairelerin/dükkanların bu inşaat sözleşmesine uygun ve anahtar teslimi olarak yapılması karşılığında,sözleşmede müteahhide isabet eden bağımsız bölüm ve arsa paylarının herhangi bir bedel istemeksizin müteahhide satışını vaad ve taahhüt etmiş,müteahhitler de bu vaadi kabul etmiştir.
(5-MASRAF/SORUMLULUKLAR...: Her türlü proje masrafları,inşaat ve ruhsat harçları,inşaatın devamı ve tamamlanması için gerekli vergi,resim ve harçlar,inşaatta kullanılacak malzeme ve işçilik ücretleri, SSK ve Muhtasar vergileri, inşaatın yapımı sırasında meydana gelebilecek her türlü mali, hukuki ve cezai sorumluluk ların tamamı vesair giderler müteahhitlere aittir. Arsa sahibine kalan bağımsız bölümlerin iskan ruhsat ve harçları, elektrik ve su depozit ücretleri arsa sahiplerine ait olacaktır. Arsa sahipleri bunun dışında hiçbir masrafa katılmazlar.Verilecek beyannameler ve bildirgelerin tanzim ve tastikini müteahhit yapacaktır.
(6-TESLİM VE TESELLÜM.....:Müteahhit söz konusu inşaatı, iskan ruhsatı alabilecek ve bütün tesisatları muntazamve işler vaziyette

**Belge 2.3: Satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi 1. sayfa**

anahtar teslimi şeklinde mal sahibine teslim edecektir.
(7-Bu sözleşmeden doğacak ihtilafların hallinde Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir.
(8-Taraflardan her hangi biri bu sözleşmede yazılı taahhütlerinden birini yerine getirmediği taktirde diğer taraf,taahhüdün yerine getirilmesi için süre vermekte yada süre vermeden sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh etmekte süre vermişse verilen sürede taahhüt yerine getirilmediğinde keza sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh etmekte ve fesh eden taraf bu yüzden uğrayacağı tüm zarar ve ziyanı diğer taraftan talep ve dava etmekte serbest ve yetkilidir.
(9-TAKSİM.....:Bağımsız Bölümler:Ortak alanlar dışında kalan bağımsız bölümler şu şekilde paylaşılacaktır.

TEKNİK ŞARTNAME

Deyip sözlerini bitirdiler.Verilen bu takriri ben yeminli noter aynen zapta geçtim.Okumaları için kendilerine verdim, okuyup kabul ettiklerini başkaca bir diyeceklerinin olmadığını beyan ve ikrar etmeleri üzerine işbu sözleşme altını birlikte imzaladık Ikibinsekiz Yılı Temmuz Ayının yirmidokuz'uncu Günü. 29/07/2008

ARSA SAHİBİ.....:

MÜTEAHHİT.....:

..... NOTERİ

**Belge 2.4: Satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi 1. sayfa**

- Noterce düzenlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi
- İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu ile bir adet vesikalık fotoğrafı
- İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi

## 2.5. İşlem İçin Gerekli Belgeler

Satış, bağış vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı şerhi işlemleri için gerekli belgeler; noterce düzenlenmiş sözleşme, istem temsilen yapılıyorsa temsil belgesidir.

### 2.5.1. Noterce Düzenlenmiş Sözleşme

- Satış vaadi için noterlerce düzenlenen sözleşme aşağıdaki şekildedir.

DÜZENLEME ŞEKLİNDE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

İŞLEMİ YAPAN NOTERLİK :

İŞLEMİN TARİHİ: İki bin sekiz yılı temmuz ayının yirmidokuzuncu günü. 29/07/2008

SATIŞI VAAD EDİLEN GAYRİMENKUL.....:

SATIŞ BEDELİ, ÖDEME ŞEKLİ:

FERAĞ TAKRİRİNİN VERİLECEĞİ TARİH.....:

SATMAYI VAAD EDEN.....:

VAADİ KABUL EDEN . . .-.....:

Ben aşağıdaki mühür ve imzası bulunan Noteri..... dairemde görevimin başında iken yukarıda adı, adresi ve kimlikleri yazılı ilgililer bana müracaatla düzenleme bir satış vaadi sözleşmesinin tanzimini istediler. Kendilerinin okuryazar ve yasal ehliyeti haiz olduklarını anladım. Bunun üzerine gerçek arzularını sorduğum ilgililer birlikte söz alarak dediler ki:

1-Satmayı vaat eden yukarıda tapu kaydı yazılı gayrimenkulünü-/gayrimenkuldeki tüm hak ve hissesini, yukarıda yazılı bedel ve şartlarla meclisteki alıcısına satmayı vaat ve taahhüt etmiş, alıcı da lehine yapılan bu vaadi aynı şartlarla kabul etmiştir.

2-Satıcı, ilk sahifede yazılı tarihte ferağ takririni vermekle yükümlüdür, aksi hâlde alıcı cebri tescil istemeye hak kazanır. Satış bedeli taksitlendirilmişse borç taksitlerinden herhangi biri süresinde ödenmediği takdirde borcun tümü muaccel olur ve satıcı dilerse bakiye alacağının tamamını istemeye ve alıcıya ait mal, hak, ücret ve alacaklarına ihtiyati haciz koydurmaya, dilerse aldığı ivazları vermek şartıyla sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh etmeye yetkili olacaktır.

3-Alıcı, tek başına hareketle bu sözleşmeyi ilgili tapu sicilinde şerh ettirmeye yetkilidir.

4-Satıcı, gayrimenkulün satışına ve bu sözleşmenin tanzimine haciz, rehin ve sair hukuki bir engel olmadığını ve olmayacağını beyan ve garanti etmiş; alıcı da tapu sicilinde gerekli incelemeyi yaptığını böyle bir durumun olmadığını beyan etmiştir. Taraflar taşınmaza ait tapu senedinin sözleşmeye eklenmesine gerek olmadığını beyan ederler. Satış vaadine konu gayrimenkul bu sözleşmenin tanziminden sonra izale-i şüyu ya da sair herhangi bir nedenle cebri olarak satılırsa bu satıştan satıcı hissesine düşen meblağın tamamı alıcıya ait olacaktır. Cebri satış meblağı bu sözleşmedeki satış bedelinden az olursa satıcı aradaki farkı alıcıya ödemeyi, fazla olursa bu fazlalığı alıcıdan talep etmemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

5-Satış konusu gayrimenkulün bugüne kadar olan vergi vesaire mükellefiyetleri satıcıya, bugünden sonrakileri alıcıya aittir.

6-Sözleşmeden doğacak ihtilafların hâllinde mahkeme ve icra daireleri yetkilidir.

Deyip sözlerini bitirdiler verilen bu takriri ben yeminli noter aynen zapta geçtim. Okuması için kendilerine verdim okuyup kabul ettiklerini başkaca bir diyeceklerinin olmadığını beyan etmeleri üzerine işbu satış vaadi altını birlikte imzaladık. İki bin-sekiz yılı temmuz ayının yirmi dokuzuncu günü 29.07.2008

SATMAYI VAAD EDEN:
VAADİ KABUL EDEN
NOTERİ

- Kat karşılığı inşaat hakkı için noterlerde aşağıdaki şekilde sözleşme düzenlenmektedir.

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ ve KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

İŞLEMİ YAPAN NOTERLİK.....:
İŞLEMİN TARİHİ.....: Iki bin sekiz yılı temmuz ayının yirmi dokuzuncu günü. 29/07/2008
İNŞAAT KONUSU GAYRİMENKUL:
ARSA BEDELİ.....
İNŞAATIN TESLİM TARİHİ
MÜTEAHHİT.....:
ARSA SAHİBİ.....:

Ben aşağıda mühür ve imzası bulunan Noteri..... dairemde görevimin başında iken ilk sahifede adı, adresi ve açık kimliği yazılı ilgililer benden bir satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanzimini istediler. Kendilerinin yasal ehliyeti haiz ve okuryazar olduklarını anladım. Bunun üzerine gerçek arzularını sorduğum ilgililer birlikte söz alarak dediler ki; (Aşağıdaki şekil ve şartlarla işbu sözleşmeyi aka ve imza ettik. Buna göre;

1-YAPILACAK İŞ.....: İlk sahifede tapu kayıtları yazılı arsa üzerinde, belediyeden alınacak izne, 634 sayılı Kanun hükümlerine göre onaylanan projesine ve ekli teknik şartnameye uygun olarak yapılacak apartman/dükkân yapım işidir. Yapılacak olan inşaatın bağımsız bölüm sayısı ve arsa payları, cinsi ve bunların taraflara dağılımı aşağıdaki taksim bölümünde açıklanmıştır.

2-YIKIM İŞİ.....: Arsa üzerinde bina varsa bunun yıkım işi tüm masrafları ve yıkımdan çıkacak malzemeler kendisine ait olmak üzere müteahhit tarafından yapılacaktır.

3-PROJELER.....: Yapılacak inşaatın projesi arsa sahibinin muvafakat ve beğenisi alınarak ilgili belediyeye tasdik ettirilecek ve inşaat projeye uygun olarak yapılacaktır.

4-SATIŞ VAADİ.....: Arsa sahibi kendisine isabet eden dairelerin/dükkânların bu inşaat sözleşmesine uygun ve anahtar teslimi olarak yapılması karşılığında sözleşmede müteahhide isabet eden bağımsız bölüm ve arsa paylarının herhangi bir bedel istemeksizin müteahhide satışını vaat ve taahhüt etmiş, müteahhitler de bu vaadi kabul etmiştir.

5-MASRAF/SORUMLULUKLAR...: Her türlü proje masrafları, inşaat ve ruhsat harçları, inşaatın devamı ve tamamlanması için gerekli vergi, resim ve harçlar, inşaatta kullanılacak malzeme ve işçilik ücretleri, SSK ve muhtasar vergileri, inşaatın yapımı sırasında meydana gelebilecek her türlü mali, hukuki ve cezai sorumlulukların tamamı vesaire giderler müteahhitlere aittir. Arsa sahibine kalan bağımsız bölümlerin iskân ruhsat ve

harçları, elektrik ve su depozit ücretleri arsa sahiplerine ait olacaktır. Arsa sahipleri bunun dışında hiçbir masrafa katılmazlar. Verilecek beyannameler ve bildirgelerin tanzim ve tasdikini müteahhit yapacaktır.

6-TESLİM ve TESELLÜM.....: Müteahhit söz konusu inşaatı, iskân ruhsatı alabilecek ve bütün tesisatları muntazam ve işler vaziyette anahtar teslimi şeklinde mal sahibine teslim edecektir.

7-Bu sözleşmeden doğacak ihtilafların hâllinde mahkeme ve icra daireleri yetkilidir.

8-Taraflardan herhangi biri bu sözleşmede yazılı taahhütlerinden birini yerine getirmediği takdirde diğer taraf, taahhüdün yerine getirilmesi için süre vermekte ya da süre vermeden sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh etmekte; süre vermişse verilen sürede taahhüt yerine getirilmediğinde keza sözleşmeyi tek taraflı olarak fesh etmekte ve fesh eden taraf bu yüzden uğrayacağı tüm zarar ve ziyanı diğer taraftan talep ve dava etmekte serbest ve yetkilidir.

9-TAKSİM.....:Bağımsız Bölümler: Ortak alanlar dışında kalan bağımsız bölümler şu şekilde paylaşılacaktır.

TEKNİK ŞARTNAME

Deyip sözlerini bitirdiler. Verilen bu takriri ben yeminli noter aynen zapta geçtim. Okumaları için kendilerine verdim, okuyup kabul ettiklerini başkaca bir diyeceklerinin olmadığını beyan ve ikrar etmeleri üzerine işbu sözleşme altını birlikte imzaladık iki bin sekiz yılı temmuz ayının yirmidokuz'uncu günü. 29.07.2008

ARSA SAHİBİ.....:
MÜTEAHHİT
NOTERİ

### 2.5.2. İstem Temsilen Yapılıyorsa Temsil Belgesi

Eğer tescil istemini kişi kendisi değil de temsilen yaptıracaksa o zaman noterde aşağıdaki gibi bir vekâletname hazırlatacaktır.

Gayrimenkuldeki hak ve hisselerim ile ilgili olarak dilediği zaman dilediği şekil ve koşullarda dilediği özel ve tüzel kişilerle anlaşarak kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya ve imzalamaya; sözleşme esaslarını, cezai şart maddelerini sözleşme bedellerini dilediği şekilde tespit ve tayinine; tanzim edilecek sözleşmeyi düzeltmeye; uzlaşmaya; ek maddeler koymaya; sözleşmeyi bütün sonuçları ile başkalarına devre; karşı tarafın devrine muvafakat vermeye; feshe ve yine işbu gayrimenkul ve bunun üzerinde yapılacak inşaatla ilgili olarak T.C. hudutları dâhilindeki tüm resmî daire ve kurumlar, tapu, belediyeler, fen işleri, imar ve emlak müdürlükleri, SSK, özel idareler, maliye ve vergi daireleri, E-elektrik ve sular idaresi, TEK, İller Bankası, askerî ve mülki makamlar, bakanlıklar nezdinde beni/bizi temsile; inşaatla ilgili olarak p-lan, proje, çap,

aplikasyon, kitle tespiti, temel ve temel üstü ruhsatı, inşaat ve iskân rapor ve ruhsatlarını vesaire izin ve ruhsatları almaya; keşif ve kontrollerini yaptırmaya; zemin etütlerini yaptırmaya; Bayındırlık ve İskân Bakanlığından yapı denetim belgesi almış şirketlerle yapı denetim sözleşmeleri yapmaya; şantiye sözleşmesi yapmaya; yapı denetim ile ilgili hak ediş bedellerini gerekli hesaplara yatırmaya; çekmeye; yapılan sözleşmeleri fesh etmeye veya uygulamaya; otopark ve garaj sözleşmesi yapmaya; rüsum, vergi, aidat, prim ve cezalarını yol ve kanal bedellerini ödemeye; icabında geri almaya; teminat mektubu vermeye; mühür zaptını kaldırmaya; bitişik parsel sahipleri ile ön ve arka balkon çıkmaları ve sair eklenti ve çıkıntılar ve bunların birleşmesi veya ayrılması için muvafakat ve taahhütnameler vermeye; muvafakatlerden rücu etmeye; imzaya; inşaat ve mahallini SSK, bölge çalışma, vergi dairelerine bildirmeye; dilekçe, beyanname ve emlak vergi beyannameleri, muhtasar, bordro ve bildirgelerini yapmaya; iş yeri kod numarası almaya; ilişiksiz belgesi almaya; inşaat bitiminde tüm bağımsız bölümlerin elektrik ve suyunu bağlatmaya; sözleşmelerini imzaya; feshe; varsa gayrimenkul üzerindeki binaları yıktırmaya; kayıtlarını terkine; tapuda her nevi cins, isim, hudut, mesaha, hisse vesaire tashihleri yapmaya; yola ve yeşil sahaya giden kısımların bedelli veya bedelsiz olarak terk ve ferağ takrirlerini vermeye; bedellerini almaya; gayrimenkulü dilediği gibi taksim, ifraz, tevhit ve tefrike; ifrazen taksime; 634 sayılı kat mülkiyeti yasası hükümleri dairesinde kat irtifakını kurmaya; terkine; yeniden tesis ve tesciline kat irtifakını kat mülkiyetine çevirmeye; arsa paylarını ve bağımsız bölümleri belirlemeye; bağımsız bölüm listesi, bağımsız bölümleri dilediği gibi taksim, tefrike; mimari proje, fotoğraf, yönetim planını tanzim ve imzalamaya; kat, kıymet takdiri, fenni mesuliyet, belediyeler ve tüm resmî makamlarca istenecek her türlü taahhüt ve muvafakatleri vermeye ve imzaya; yukarıda yazılı işlerle ilgili tüm evrak ve belgeleri tanzim ve imza edip sunmaya; ekler yapmaya; bunları adil ve düzeltmeye; tüm iş ve işlemleri yapmaya; birlikte veya ayrı ayrı icrai vekâlete başkalarını tevkil teşrik ve azle; tevhidi gerektiği takdirde tevhit için hisse almaya ve hisse satmaya ferağ takrirlerini vermeye; kabul ve dinlemeye.

## 2.6.İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

| Köy veya Mahallesi | Mevkii-Sokak | Ada Parsel Tap. Tarih. Nu | Yüzölçümü $m^2$ | Niteliği | Bağl. Bl. Nu | Değeri | Payı |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Talep Ederim

…/…/200

Adı Soyadı İmza

Gereğini yapacak memurun adı soyadı ……. Müdürünün adı soyadı

Not: 1405 sayılı genelge uygulaması bakımından, akitsiz işlemlerde kullanılacak olan bu belge tapu ve kadastro görevlilerince doldurulur. Dışarıda çoğaltılması ve doldurulması yasaktır.

1. Terkin işleminde "tescil" kelimesi çizilerek altına "terkin" kelimesi yazılacaktır.
2. Bu belge tapu sicil müdürlükleri ile kadastro müdürlüklerince kullanılacağından ilgili müdürlüğün ismi yazılacaktır.
3. Talepte bulunanın ismi yazılacaktır.

**Belge 2.5: Tescil istem belgesi birinci sayfa**

| İstemde Bulunanların Hüviyet ve Adresleri |
|---|
| Tapu Senedini Aldım<br>.../…/20 |

| Tahsil Edilen Harcın | | | |
|---|---|---|---|
| Matrah | % | Miktar | Makbuz Tarih Nu |
| | | | |

| | | |
|---|---|---|
| İşlem tescil /terkin edilmiştir. | Tescili / Terkini yapan memurun<br>adı soyadı imza | ……. Müdürünün adı soyadı, imzası, tarih |

**Belge 2.6: Tescil istem belgesi ikinci sayfa**

Tescil istem belgeleri tapu görevlilerince doldurulur. Terkin işleminde de aynı belge doldurularak tescil yerine terkin yazılır. Bu belge Tapu Sicil Müdürlüğü ve kadastro müdürlüklerince kullanıldığından ilgili müdürlüğün adı mutlaka yazılır. Belgede talepte bulunanın istemi açıkça belirtilir.

- **Satış vaadine istem belgesi aşağıdaki örneklerde olduğu gibi yapılacaktır.**

Örnek 1: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın 1/4 hissesi Havva GÜRSEL, adına kayıtlıyken bu kez ben Berkay Onur ATEŞ ile Havva GÜRSEL arasında yapılan Antalya ….. Noterliğinden tanzim edilen 21.05.2006 tarih 14506 sayılı satış vaadi sözleşmesine istinaden Havva GÜRSEL'in hissesi üzerine lehime satış vaadi şerhi verilmesini talep ederim.

Örnek 2: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz malların 1/7'şer arsa payı Yusuf ENSAR adına kayıtlı olup bu kez ben Mehmet BACALI ibraz ettiğim Ankara ….. Noterliğince tanzim edilen 14.05.2006 tarih 20549 sayılı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine istinaden bu taşınmazlardaki belirtilen hisselerin her biri 130.000 (Yüz otuz bin) YTL olmak üzere toplam 260.000 (İki yüz altmış bin) YTL bedelle malik tarafından bana satış vaadinde bulunulduğundan bu taşınmazlar için gayrimenkul satış vaadinin tapu sicilinde lehime şerh verilmesini talep ederim.

- **Bağış vaadine istem belgesi aşağıdaki örnek de olduğu gibi yapılacaktır.**

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz mal üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan 3. bağımsız bölüm numaralı, 1/3 arsa paylı, ikinci kat mesken ve bu meskene isabet eden arsa payının tamamı, Şemsettin kızı Nermin YILDIZ adına kayıtlı iken Diyarbakır ….. Noterliğince tanzim ve tasdikli 21.09.2006 tarih ve 21143 sayılı bağış vaadi sözleşmesi gereğince bu meskenin tamamını ben Hüseyin oğlu Mehmet SATIR'a bağışlamayı vaat ettiğinden işbu bağış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhini talep ederim.

- **Kat karşılığı inşaat hakkı için istem belgesi aşağıdaki örneklerde olduğu gibi yapılacaktır.**

Örnek 1: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı arsa vasfı ile Leman DOĞAN adına kayıtlı iken kayıt maliki Leman DOĞAN ile ben Hasan Basri EKŞİLER'in Ümraniye …. Noterliğine başvurarak düzenleme şeklinde hazırlat tığımız 07.07.2006 tarih 25735 sayılı kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi ile projesine göre bu parsel üzerinde inşa edilecek beş katlı kâgir apartmanda kat irtifakı kurulması sonrası zemin kat (2) numaralı dükkân; birinci kat (3) numaralı, ikinci kat (5) numaralı, üçüncü kat (7) numaralı meskenleri sözleşmede belirtilen inşaat seviyelerine göre peyder pey müteahhit, ben, Hasan Basri EKŞİLER'e kat karşılığı temlik edilmesi malik tarafından taahhüt edildiğinden bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesine arz ve talep ederiz.

Örnek 2: Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde kurulu kat irtifakı uyarınca tamamı ve buna isabet eden 90/360 arsa paylı (l), (2), (3), (4) numaralı bağımsız bölümlerin kat irtifakı haklarının tamamı İbrahim kızı Neşe HALLAÇ adında kayıtlı olup kayıt maliki Neşe HALLAÇ ve ben Cemal oğlu Ali GÜNAL'ın Çorlu ….. Noterliğine

başvurarak düzenleme şeklinde hazırlattığımız 02.07.2006 tarih ve 008 sayılı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi ile malik taşınmazının % 50'sini 100.000 (Yüz bin) YTL bedelle ben Ali GÜNAL'a daire karşılığı satış vaadinde bulunduğundan bu kez işbu düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesini talep ederim.

## 2.7. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi

- **Tapuya şerhi aşağıdaki gibi yapılır.**

Satış vaadi; Havva GÜRSEL'in ¼ hissesi üzerinde Berkay Onur ATEŞ lehine satış vaadi vardır. Tarih-Yevmiye

Bağışlama vaadi: Mehmet SATIR lehine bağışlama vaadi vardır. Tarih -Yevmiye.

Kat karşılığı inşaat hakkı: Hasan Basri EKŞİLER lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Tarih -Yevmiye.

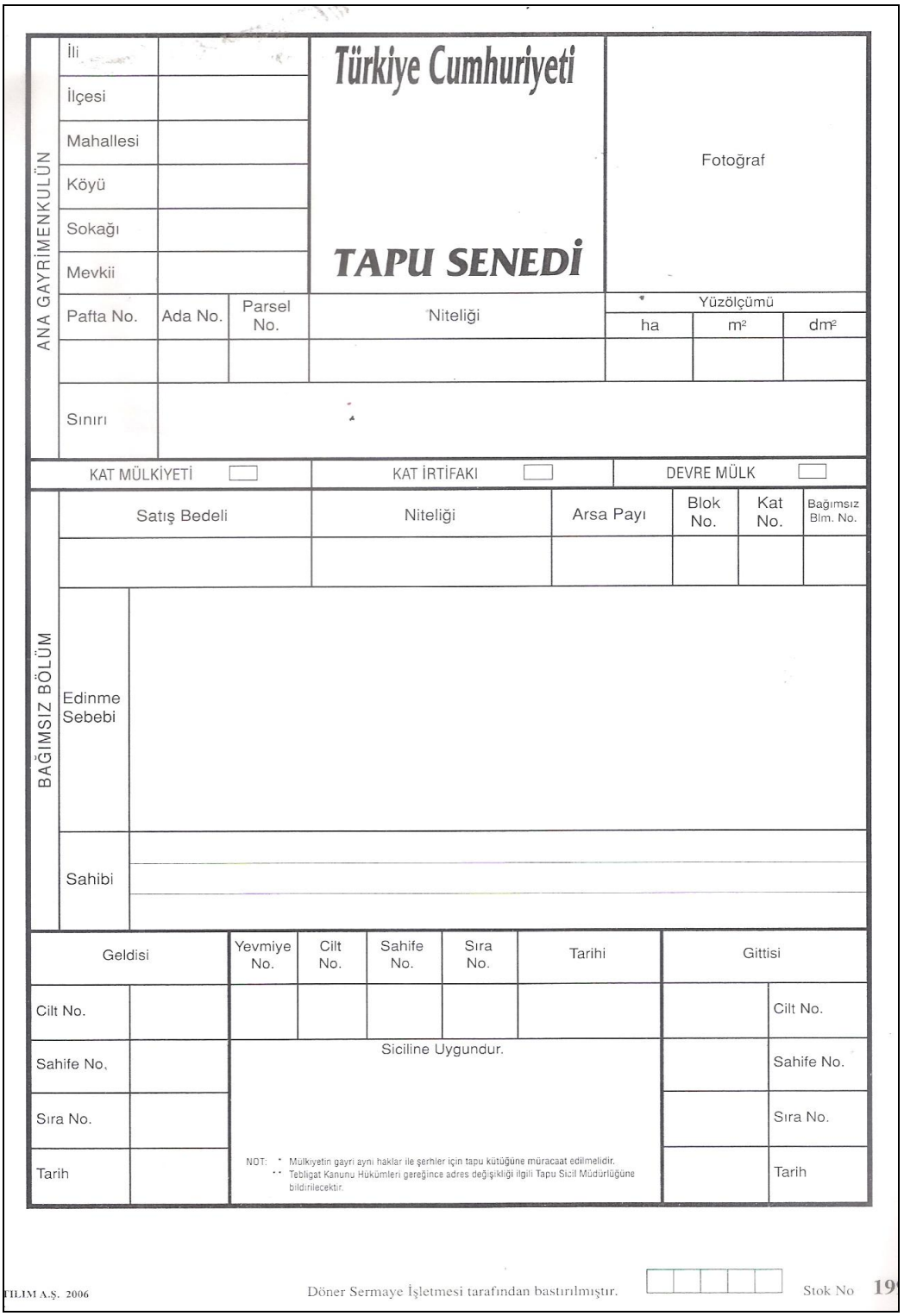
## 2.8. İşlemin Mali Yönünün Hesabı

Harçlar kanununa ilgili maddesi uyarınca sözleşmede yazılı bedel ile kayıtlı değerin yüksek olanından binde 5,4 oranında harç tahsili gerekir.

Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Örneğin; 75 000 TL değerinde bir daire verilmesi şartı ile kat karşılığı inşaat hakkı veriliyorsa;

75 000x5,4/1000=405TL harç bedeline döner sermayenin belirlemiş olduğu değer eklenerek tahsilat yapılır.



ANA GAYRİMENKULÜN

İli

İlçesi

Mahallesi

Köyü

Sokağı

Mevkii

**Türkiye Cumhuriyeti**

**TAPU SENEDİ**

Fotoğraf

| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü ha | m² | dm² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

Sınırı

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

| Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Edinme Sebebi

Sahibi

| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cilt No. | | | | | | | | Cilt No. |
| Sahife No. | | Siciline Uygundur. | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | | | Tarih |

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

TILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 19

**Belge 2.7: Kat mülkiyeti tapu senedi**

## UYGULAMA FAALİYETİ

Bir arkadaşınızın gayrimenkulünü ilerde satacak olduğunu varsayarak satış vadi şerhini nasıl yapacağınızı örnek bir tapu kütüğü sayfası da kullanarak uygulayınız.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için satış vaadi yapacak kişi ile vaadin yapılacağı kişiyi belirleyiniz. | ➢ Kişileri hayali karakter olarak kullanınız. Burada arkadaşlarınızın isimlerini kullanabilirsiniz. |
| ➢ Satış vaadi yapılacak gayrimenkulü tespit ediniz. | ➢ Gayrimenkulü hayali bir menkul olarak düşününüz. |
| ➢ Satış vaadi yapacak kişinin hazırlayacağı evrakları belirleyiniz. | ➢ Satış vaadinin şerhi için tapu sicil müdürlüğünce istenen belgeler konusundaki bilgilerden faydalanınız. |
| ➢ Satış vaadi sözleşmesi örneği hazırlayınız. | ➢ Noterce düzenlenmiş sözleşme konusunu hatırlayınız. |
| ➢ İstem belgesini hazırlayınız. | ➢ bk. Belge 2.5 ve 2.6 |
| ➢ Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz. | ➢ bk. Belge 2.1. ve 2.2 |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| 1 | Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için satış vaadi yapacak kişi ile vaadin yapılacağı kişiyi belirlediniz mi? | | |
| 2 | Satış vaadi yapılacak gayrimenkulü tespit ettiniz mi? | | |
| 3 | Satış vaadi yapacak kişinin hazırlayacağı evrakları belirlediniz mi? | | |
| 4 | Satış vaadi sözleşmesi örneği hazırladınız mı? | | |
| 5 | İstem belgesini hazırladınız mı? | | |
| 6 | Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurdunuz mu? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise bir sonraki uygulama faaliyetine geçiniz.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Bir arsanın kat karşılığı inşaat hakkı ile tapuya şerh edileceğini varsayarak yapmanız gereken işlemleri sırasına göre takip ediniz.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için kat karşılığı verilecek arsayı belirleyiniz. | ➢ Kat karşılığı verilecek arsayı hayali olarak düşününüz. |
| ➢ Arsa sahibini ve yükleniciyi tespit ediniz. | ➢ Kişileri hayali karakter olarak kullanınız. Burada arkadaşlarınızın isimlerini kullanabilirsiniz. |
| ➢ Yüklenici firmanın hazırlayacağı evrakları belirleyiniz. | ➢ Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi konusundan faydalanınız. |
| ➢ Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi örneği hazırlayınız. | ➢ Noterce düzenlenmiş sözleşme konusuna bakınız. |
| ➢ İstem belgesini hazırlayınız. | ➢ Belge 2.5 ve 2.6'dan faydalanınız. |
| ➢ Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz. | ➢ Belge 2.1. ve 2.2'den faydalanınız. |
| ➢ İşlemin mali değerini hesaplayınız.<br>➢ | ➢ İşlemin mali yönünün hesabı konusundan faydalanınız. |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| 1 | Gerçekleştireceğiniz şerhin konusunu belirlediniz mi? | | |
| 2 | Arsa sahibini ve yükleniciyi tespit ettiniz mi? | | |
| 3 | Yüklenici firmanın hazırlayacağı evrakları belirlediniz mi? | | |
| 4 | Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi hazırladınız mı? | | |
| 5 | Tapu sicil müdürlüğüne müracaat için gereken tescil istem belgesini hazırladınız mı? | | |
| 6 | Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz mu? | | |
| 7 | İşlemin mali değerini hesapladınız mı? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

**1.** Taşınmazın satışının bir kimseye vaat edilmesine ……. …… denir.

**2.** Herhangi bir malı bağışlamak değil de o malı ilerdeki bir tarihte bağışlamayı taahhüt etmeye…… ……..denir.

**3.** Satış vadi sözleşmesini düzenleme yetkisi sadece ……. aittir.
…….. resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

**4.** …… taşınmaz malın sahibinin, yapılacak binadaki bazı bağımsız bölümleri inşaattan kendisine kalacak kısımlara karşılık müteahhide devretmeyi vaat etmektedir.

**5.** Bir gayrimenkulün ortaklar arasında eşit paylaştırılması mümkün değilse …… suretiyle olur.

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

**6.** Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesinde hangi belge <u>istenmez?</u>
**A)** Noterce düzenlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi
**B)** İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu ile bir adet vesikalık fotoğrafı
**C)** İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi
**D)** İkametgâh belgesi

**7.** Kat karşılığı inşaat hakkı hangi kararla <u>yapılmaz?</u>
**A)** Heyet kararı ile
**B)** Hukuki kararla
**C)** Kazai kararla
**D)** Bakanlar Kurulu kararı ile

### DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ–3

**AMAÇ**

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak vefa (gerialım), sözleşmeden doğan şufa (önalım), iştira (alım) hakkı şerhlerini yapabileceksiniz.

**ARAŞTIRMA**

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek yukarda saydığımız haklardan (gerialım, önalım, alım) herhangi biri ile ilgili kişiler olup olmadığını araştırınız.
- Nasıl bir yol takip ederek yaptırdıklarını ve neden gerek duyduklarını araştırınız.
- Bulgularınızı sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

# 3. VEFA (GERİALIM), SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ŞUFA (ÖNALIM), İŞTİRA(ALIM) HAKKI ŞERHLERİ

- **Vefa hakkı**

Vefa hakkı satanın sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Bu hakkın azami etki süresi de şerh tarihinden itibaren on yıldır. Bu sürenin sonunda malikin talebi ile terkin edilebilir.

Satış akdi sırasında vefa hakkı saklı tutuluyorsa satış resmî senedine bu hak yazılır. Satış işleminden sonra bu hak tesis ediliyorsa noterce düzenlenmiş sözleşme aranır. Vefa hakkı yeni malikin taşınmaz mal üzerindeki temliki tasarruf yetkilerini kullanmasına engel değildir. Vefa hakkı uygulaması oldukça enderdir. Genelde satış bedelinin süresinde ödenmemesi ihtimali karşısında satıcının vefa hakkını kullanmasına rastlanmaktadır.

- **İştira (alım) hakkı**

Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır. Bu niteliği ile satış vaadine benzer. Ancak satış vaadinin azami süresi beş yıl olduğu hâlde bu hak şerh tarihinden itibaren on sene süreyle hüküm ve sonuç doğurur. Bu süre sonunda malikin talebi ile terkin edilebilir.

İştira sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir.

- **Şufa (önalım) hakkı**

Şufa hakkı, bir taşınmaz malın satılması hâlinde onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkıdır. Yani hak sahibine taşınmazın satışı hâlinde onu öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Kanundan ve sözleşmeden olmak üzere iki şekilde doğmaktadır. Şufa hakkının tapu işlemlerini ilgilendiren yönü daha çok sözleşmeyle tanınan şufa hakkının tapu kütüğüne şerhidir.

- **Kanuni şufa hakkı**

Hissedarlık esasına göre tescilli taşınmaz mallarda hissedarların birbirlerine karşı şufa haklan vardır. Bu hak kanun tarafından tanındığından kanuni şufa hakkı denmektedir. Kanuni şufa hakkının tapu kütüğüne şerhine gerek yoktur. Taşınmaz malda hisse sahibi olmak, bu hakka sahip olmak için yeterlidir. Hissenin çok veya az oluşunun da önemi yoktur. Şufa hakkının kullanılmasına esas olmak üzere tapuda yapılan satışları şufa hakkı sahibine ihbar yükümlülüğü satıcıya ve yeni alıcıya aittir. Tapu sicil müdürlüğünün ihbar yükümlülüğü yoktur. Yapılan satış alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilmelidir.

Bu haktan feragat edilebilir. Feragat noterden yapılabileceği gibi tapu sicil müdürlüğüne başvurarak da yapılabilir. Tapu sicil müdürlüğüne başvurulması hâlinde feragat edenin beyanı tescil istem belgesine yazılarak tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerh edilir. Feragatin bedelli veya bedelsiz yapılmış olmasının tapu sicili açısından bir önemi yoktur.

- **Sözleşmeden doğan şufa hakkı**

Bir taşınmaz malın maliki veya hissedarı tarafından o taşınmaz üzerinde mülkiyet payı bulunmayan bir üçüncü kimseye sözleşme ile tanınan şufa hakkıdır.

Bu şufa sözleşmesinin noterce düzenlenmiş olması gerekir. Şufa hakkının tapu siciline şerhi, malik veya yetkili temsilcinin yazılı istemi ile olur. Ancak şufa sözleşmesinin de şerh istemi ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir. Şerh isteme yetkisi şufa hakkı sahibine de verilebilir.

Şufa hakkının şerhini taşınmazın maliki veya onun temsilcisi talep eder. Şerhin talebi yetkisi sözleşmede belirtilerek hak sahibine de verilebilir.
Şufa hakkı sözleşmesinde hakkın kullanılma süresi belirtilmemişse bu süre 10 yılı geçemez.

## 3.1. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Tescil istem belgesinin yazımı (şufa -iştira vefa için) aşağıdaki örnekteki gibi yapılacaktır.

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malın 1/4 hissesi Havva GÜRSEL adına kayıtlıyken bu kez ben Resul oğlu Bora UYSAL ile Havva GÜRSEL arasında yapılan Antalya 4. Noterliğinden tanzim edilen 21.05.2006 tarih 14506 sayılı şufa (vefa-iştira) hakkı

sözleşmesine istinaden Havva GÜRSEL'in hissesi üzerine lehime şufa (iştira-vefa) hakkı şerhi verilmesini talep ederim.

## 3.2. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi

Vefa hakkı kütüğün şerhler sütununa şu şekilde şerh edilir.
Örnek:.....lehine üç sene süreyle ve sekiz milyar lira bedelle vefa hakkı vardır.
Tarih — Yevmiye.

İştira hakkı tapu kütüğünün şerhler sütununa şu şekilde şerh edilir.
Örnek: Sosyal Sigortalar Kurumu lehine üç sene süreyle ve on milyar lira bedelle iştira hakkı vardır. Tarih — Yevmiye.

Şufa hakkı tapu kütüğüne şu şekilde şerh edilir.
Örnek 1: Şufadan feragat: Ayla ÜREN kanuni şufa hakkından feragat etmiştir. Tarih-Yevmiye.
Örnek 2:.....lehine beş sene süreyle şufa hakkı. Tarih – Yevmiye.

## 3.3. İşlemin Mali Yönünün Hesabı

Şufa, iştira, vefa haklarının tapu siciline şerhi için Harçlar Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca bu hakların bedelli veya bedelsiz oluşuna bakılmaksızın taşınmaz malın kayıtlı değeri üzerinden binde 5,4 oranında harç tahsil edilir.

Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret alınır. Bu hakların terkini için maktu terkin harcı tahsil edilir.

Örneğin taşınmaz malın kayıtlı değeri tapuda 125 000 TL görünüyorsa;

125 000x5,4/1000=675TL harç bedeline döner sermayenin belirlemiş olduğu değer de eklenerek tahsilat yapılır.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Şufa hakkının tapuya şerhini arkadaşlarınızla temsili olarak uygulayınız.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için bir gayrimenkul belirleyiniz. | ➢ Gayrimenkulü hayali olarak düşününüz. |
| ➢ Gayrimenkul sahibini ve alım için öncelik tanınacak kişiyi tespit ediniz. | ➢ Kişileri hayali karakter olarak kullanınız. Burada arkadaşlarınızın isimlerini kullanabilirsiniz. |
| ➢ İstem belgesini hazırlayınız. | ➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesinin yazımı konusundan faydalanınız. |
| ➢ Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz. | ➢ Belge 2.1 ve 2.2'den faydalanınız. |
| ➢ İşlemin mali değerini hesaplayınız. | ➢ İşlemin mali yönünün hesabı konusundan faydalanınız. |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| 1 | Gerçekleştireceğiniz şerhin konusunu belirlediniz mi? | | |
| 2 | Gayrimenkul sahibini ve alım için öncelik tanınacak kişiyi tespit ettiniz mi? | | |
| 3 | İstem belgesini hazırladınız mı? | | |
| 4 | Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurdunuz mu? | | |
| 5 | İşlemin mali değerini hesapladınız mı? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

**1.** Bir mülk satanın sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasına……denir.

**2.** Vefa hakkının azami etki süresi de şerh tarihinden itibaren…….. yıldır.

**3.** Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilme hakkına ……hakkı denir.

**4.** Bir taşınmaz malın satılması hâlinde onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkına ……. denir.

**5.** Şufa hakkı …… ve ……. olmak üzere iki şekilde doğmaktadır.

**6.** Şufa sözleşmesinin …….. düzenlenmiş olması gerekir.

Aşağıdaki soruyu dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

**7.** Şufa hakkı aşağıdakilerden hangi durumda <u>oluşmaz?</u>
A) Anlaşmalı şufa hakkı
B) Kanuni şufa hakkı
C) Sözleşmeden doğan şufa hakkı
D) Görüşmeden doğan şufa hakkı

# ÖĞRENME FAALİYETİ–4

**AMAÇ**

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak aile konutu şerhi işlemini yapabileceksiniz.

**ARAŞTIRMA**

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek aile konutu şerhi yaptırmış tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Bulgularınızı sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

# 4. AİLE KONUTU ŞERHİ

Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. Medeni Kanun'un ilgili maddesinde aile konutunun bulunduğu yere "yerleşim yeri" adı verilmiştir. Buna göre yerleşim yeri, bir ailenin sürekli kalmak niyetiyle oturduğu yerdir. Bir ailenin aynı zamanda birden fazla yerleşim yeri olamaz. Demek ki bir ailenin birden fazla aile konutu olamaz. Medeni Kanun'un ilgili maddesinde sözü edilen yerleşim yerindeki konut "aile konutudur." Bir aile pek çok yerde ev, yazlık, dağ evi vs. sahibi olabilir ancak bunlardan sadece biri Medeni Kanunun aradığı anlamda aile konutudur. Tapudaki vasfı dükkân, iş yeri gibi vasıflar olan yerler aile konutu olamaz. Ancak tapudaki vasfı arsa, bağ tarla gibi olan yerler üzerinde konut yapılmış ve cins değişikliği henüz yapılmamış yerlerde aile konutu bulunduğu iddia edilirse ilgili muhtarlığın yazısı ile bu parseller üzerinde aile konutu bulunduğu kabul edilebilir.

## 4.1. Aile Konutu Şerhinin Gerekliliği

Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş, diğeri ile müteselsilen (aynı şartlarla) sorumlu olur.

Aile konutu eşlerden ikisi adına paylı mülkiyet şeklinde olabileceği gibi eşlerden birinin tam mülkiyetinde veya üçüncü kişilerle paylı mülkiyet şeklinde de olabilir. Eşler arasında paylı mülkiyet hâlinde kayıtlı ise aile konutu şerhini tapu kütüğüne yazmaya gerek yoktur. Zira Medeni Kanun'un ilgili maddesinde "... eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz." hükmü getirilmiştir. Ancak ısrar edilirse eşler arasında paylı mülkiyet konusu taşınmazı üzerine de aile konutu belirtmesi işlenmesinde bir sakınca yoktur.

Tapuda yapılacak işlemler sırasında işleme konu konutun aile konutu olup olmadığı soru konusu edilmemelidir. Tapu kütüğünün şerhler sütununda aile konutu olduğuna dair bir şerh yoksa kanuni olarak orası aile konutu değildir.

Aile konutu şerhi tapuda malik olmayan eşin talebi üzerine tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenir. Eşlerden ikisi birlikte gelerek de istemde bulunabilirler. Sadece malik olan eşin talebi ile de bu şerh işlenebilir. Bu şerh, aile birliğini korumak amacıyla öngörülmüştür. Bu itibarla şerh tapu kütüğüne işlendikten sonra malik olan diğer eşin bu konuta özgü tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur. Artık bu belirtmeden yararlanacak olan eşin yazılı rızası olmadıkça aile konutu başkasına devredilemez; üzerinde ipotek, intifa, oturma (sükna) gibi ayni haklar ile kira gibi kullanımı sınırlayıcı şahsi haklar kurulamaz. Diğer eşin rızası alın-madıkça konut niteliğini bozucu cins değişikliği yapılamaz. Tasarruf yetkisi kısıtlanmış olacağından malik olan eşin haberi olmadan işlenen "aile konutudur" şerhinin malik eşe tapu sicil müdürlüğünce bildirilmesi gerekir.

Aile konutu kira yolu ile sağlanmışsa sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana noterden yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir. Artık kendisi de kiracı sayılır. Bu kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa bile kira yolu ile temin edilmiş mülkiyeti başkasına ait konutun beyanlar sütununa aile konutu belirtmesi yapmaya gerek yoktur. Zira kanun sadece eşin malik olması hâlinde onun tasarruf yetkisini engellemek için bu imkânı tanımıştır.

Eş, konutun tamamına sahip değil de bir hissesine sahipse ve ailenin burada oturduğu belgelenebiliyorsa bu hisse üzerine aile konutu şerhi işlenmesi mümkündür. Bu hâlde kimin hissesi üzerine bu şerhin işlendiği de gösterilir.

Örnek: Aile, konutu şerhi:.....hissesi üzerinde. Tarih-yevmiye.

Aile konutu intifa, sükna üst hakkı gibi ayni haklar kurularak temin edilmiş ise bu taşınmazlar üzerine aile konutu belirtmesi düşülmesi mümkündür. Bu hâlde hak sahibi olan eş, diğer eşin rızasını almadan lehine olan bu hakları süresinden önce terkin ettiremez.
Aile konutu şerhi, intifası başkasına ait olan kuru mülkiyet üzerine kural olarak işlenemez. Ancak intifa hakkı sahibi rıza gösterirse eşe ait kuru mülkiyet üzerine de aile konutu şerhi işlenebilir.

## 4.2. Aile Konutu Şerhi ile İlgili Medeni Kanunu'nun İlgili Maddeleri

Aile konutu esas itibariyle Medeni Kanun'un 194, 240, 254. 279 ve 652. Maddelerinde düzenlenmiştir.

194. maddeye göre; "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez; aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.
Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

## 4.3. İşlem İçin Gerekli Belgeler

Aile konutu şerhi ile ilgili işlem için gerekli belgeler şunlardır:

- Aile konutunun bulunduğu yerin muhtarlığından alınmış ailenin yerleşim yeri (ikametgâh) belgesi
- Gerektiğinde taşınmaz malın şerhi talep edilen taşınmaz mal ile aynı olduğunun kadastro müdürlüğünce tespit edilmesi
- İstemde bulunan eşin tapudaki malikin eşi olduğuna dair nüfus kayıt örneği
- İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu, varsa bir adet vesikalık fotoğrafı

## 4.4. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Yaşadığı konutun aile konutu olarak şerh edilmesini isteyen eş, aşağıdaki gibi bir tescil istem belgesi yazmalıdır.

Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmaz malın maliki/hissedarı bulunan.

Ekte sunduğum nüfus kayıt örneğinden de anlaşılacağı üzere eşimdir. Yine ekte-sunduğum Çankaya ilçesi Anıttepe Mahallesi Muhtarlığından aldığım ../../2006 tarihli yerleşim yeri (ikametgâh) belgesinden de anlaşılacağı üzere bu taşınmaz malı aile konutu olarak kullanmaktayız. Bu itibarla Medeni Kanun'un ilgili maddesi uyarınca tapu kütüğüne aile konutu şerhi verilmesini arz ve talep ederim.

## 4.5. İşlemin Niteliğine Uygun Olarak Tapuya Şerhi

Tapu kütüğünün şerhler sütununa aşağıdaki şekilde şerh düşülür. İstemde bulunan eşe isterse ve harcını öderse şerhin tapuya işlendiğine dair resmî bir yazı verilir.

Örnek: Aile konutudur. Tarih-Yevmiye.

## 4.6. Aile Konutu Şerhinin Terkini

Aile konutu şerhinin terkini için aşağıdaki şartların yerine gelmiş olması gerekir.

- Şerh malik olmayan eşin talebi ile işlenmiş ise yine malik olmayan eşin talebiyle
- Şerh her iki eşin birlikte talebi ile işlenmiş ise her ikisinin de talebiyle
- Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise şerhi işlettiren eşin talebiyle
- Malik olan eşin talebiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de talep veya muvafakatiyle

Terkin edilmesi, ancak malik olmayan eşin ya da eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh talebinde bulunan eşin ölümü ya da bu konuda alınmış mahkeme kararının ibrazı hâlinde diğer eşin tek taraflı talebiyle de terkin işleminin karşılanması gerekir.

Aile konutu şerhinin tapu kütüğüne yazımı ve şerhin terkini için her hangi bir harç veya vergi alınamaz.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Aile konutunun şerhi işlemini yapınız.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için bir gayrimenkul belirleyiniz. | ➢ Gayrimenkulü hayali olarak düşününüz. |
| ➢ Aile konutu malikinin eşi olacak bir kişiyi tespit ediniz. | ➢ Kişileri hayali karakter olarak kullanınız. Burada arkadaşlarınızın isimlerini kullanabilirsiniz. |
| ➢ Aile konutu şerhi için gerekli evrakları belirleyiniz. | ➢ İşlem için gerekli belgeler konusundan yararlanınız. |
| ➢ İstem belgesini hazırlayınız. | ➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tescil istem belgesinin yazımı konusundan yararlanınız. |
| ➢ Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz. | ➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya şerhi konusundan yararlanınız.<br>➢ |
| ➢ İşlemin mali değerini varsa hesaplayınız. | ➢ İşlemin niteliğine uygun olarak tapuya şerhi konusunun sonunda belirtilmiş konusundan yararlanınız. |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| 1 | Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için bir gayrimenkul belirlediniz mi? | | |
| 2 | Aile konutu malikinin eşi olacak bir kişiyi tespit ettiniz mi? | | |
| 3 | Aile konutu şerhi için gerekli evrakları belirlediniz mi? | | |
| 4 | İstem belgesini hazırladınız mı? | | |
| 5 | Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurdunuz mu? | | |
| 6 | İşlemin mali değerini varsa hesapladınız mı? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

**1.** Ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuta ……denir.

**2.** Medeni kanunda aile konutunun bulunduğu yere ……. adı verilmiştir.

**3.** Aile konutu şerhi tapuda …… isteği üzerine tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenir.

**4.** Aile konutu şerhi isteminde bulunan eşin tapudaki malikin eşi olduğuna dair …… tapu sicil müdürlüğüne vermesi gerekir.

**5.** Aile konutu şerhinin tapu kütüğüne yazımı ve şerhin terkini için……. alınamaz.

Aşağıdaki soruyu dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

**6.** Aile konutu şerhinin terkini için aşağıdaki şartların yerine gelmiş olması gerekir?
A) Şerh malik olmayan eşin talebi ile işlenmiş ise, yine malik olmayan eşin talebiyle
B) Şerh her iki eşin birlikte talebi ile işlenmiş ise, her ikisinin de talebiyle
C) Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise, şerhi işlettiren eşin talebiyle
D) Eşlerin boşanması veya eşlerden birinin ölümü ile

# ÖĞRENME FAALİYETİ–5

**AMAÇ**

Tapu Sicil Tüzüğü'ne uygun olarak geçici tescil şerhi işlemini yapabileceksiniz.

**ARAŞTIRMA**

- Çevrenizdeki kişilerle görüşerek geçici şerh işlemi ile karşılaşmış tanıdıklarınızın olup olmadığını araştırınız. Bulgularınızı sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

# 5. GEÇİCİ TESCİL ŞERHİ

Geçici tescil; bir taşınmaz malla ilgili olarak ayni bir hak iddiasında bulunanların haklarını ispat edebilmeleri için veya bir tapu işlemi yaptıracakların eksik belgeleri bulunması hâlinde bu eksik belgelerini tamamlamaları için kendilerine süre verilerek kesin tescil yapılıncaya kadar mal sahibi veya ilgililerin istemi veya mahkeme kararıyla şerhler sütununa yapılan geçici bir belirtmedir.

## 5.1.Geçici Tescil Şerhi İstemine Yetkili Kişiler

Bir taşınmaz mal üzerinde ayni bir hakkının bulunduğunu iddia edenler:

Bir taşınmaz malın mülkiyetinin gerçekte kendisine ait olması gerektiğini ancak tapu sicilinde başkasının malik olduğunu iddia edenler ile taşınmaz mal üzerinde ipotek, irtifak gibi ayni bir hakkı olmasına rağmen sicile bunun işlenmemiş olduğunu iddia edenler geçici tescil isteyebilir.

İlgilisinin ibraz ettiği belgeler ile tapu sicilinin ve sicil dosyasındaki belgelerin incelenmesinden iddianın doğru olma ihtimali yüksek görülürse sicile geçici tescil şerhi yazılabilir.

Tasarruf yetkisinin belirlenmesi için aranan belgeleri eksik olanlar:

Tapu işlemlerinin tescili için bir kısım belgeler aranmaktadır. Bunların neler olduğu Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddelerinde açıklanmıştır.

İşte bu belgelerden birinin eksik olması hâlinde tapu sicil müdürlüğü işlemi (ve kesin tescili) yapmaktan kaçınacaktır. Oysa eksik belge tamamlanıncaya kadar işlemin tamamlanması ve kesin tescil yerine geçici şerh verilmesi talep olunursa müdürlük böyle bir istemi reddetmeyecektir.

Çünkü eksik belgeler tamamlanıncaya kadar aradan geçecek zaman içinde taşınmaz el değiştirebilir veya bu hakkın önüne geçecek başka haklar (haciz, ihtiyati tedbir, ipotek gibi haklar) kurulabilir. İşte bu tehlike ancak geçici şerh suretiyle önlenebilir.

Eksik belgenin tamamlanması tüm belgelerin eksik olması için söz konusu değildir. Hangi eksik belgelerin tamamlanacağı Medeni Kanun'un ilgili maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün hükümleri doğrultusunda tapu sicil müdürünün takdirine bağlı bir husustur.

Ayni hak iddiasının aksine burada eksik belgenin söz konusu olduğu hakkın ayni olması şart olmayıp (kira, satış vaadi, şuta gibi) şahsi haklara yönelik işlemlerde de eksik belge olması hâlinde geçici şerh imkânı vardır.

## 5.2.Geçici Şerhin Hükümleri

Geçici şerh iki şekilde yapılır

- Mal (taşınmaz) sahibi ve ilgililerin istemi
- Mahkeme kararı

Mal sahibi veya ilgililer geçici şerhe razı olmazsa geçici şerhi isteyen tarafın mahkemeden geçici şerhe dair karar alması gerekir. Buradaki ilgililerden kasıt geçici şerh yararına veya zararına olabilecek kimselerdir.

Geçici şerh, taşınmazın devir ve temlikine üzerinde ayni veya şahsi hak kurulmasına engel değildir.

## 5.3.Geçici Şerhin Tescili

Mal sahibi ve ilgililerin istemesi (veya muvafakatleri) hâlinde tapu sicil müdürü iddia konusu hakkın ispatı veya eksik belgelerin tamamlanması için geçici şerhi isteyene uygun bir süre verir.

Geçici şerhe mal sahibi veya ilgililerden birinin rıza göstermemesi hâlinde mahkemeden karar getirilmesi gerekeceğinden bu süre hâkimce verilecektir.

Geçici şerhe konu hak sonradan verilen süre içinde ispatlanır veya eksik belge tamamlanırsa kesin tescil yapılır. Bu hâlde kesin tescil, terkin olunacak geçici şerhin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.

Geçici şerh kütüğün şerhler sütununa yazılır ve (G.Ş.) harfleriyle gösterilir. Geçici şerhte iddia konusu hakkın ne olduğu (ipotek, mülkiyet gibi) ve verilen süre tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılır. Geçici şerhin yazımına şu örnekler verilebilir.

Örnek: (G.Ş) Ceren KARAASLAN lehine üç ay süre ile mülkiyet iddiası. Tarih-Yevmiye

## 5.4.İşlemin Mali Yönü

Geçici tescilin yapılabilmesi için Harçlar Kanunu uyarınca taşınmaz malın kayıtlı değeri üzerinden binde 1,8 oranında tapu harcı tahsil edilir. Geçici şerhin kesin tescilin yapılamaması nedeniyle terkini hâlinde ise sadece maktu terkin harcı tahsil edilir. Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret alınır.

Örneğin taşınmaz malın kayıtlı değeri tapuda 125 000 TL görünüyorsa;

125 000x1,8/1000=180TL harç bedeline döner sermayenin o yıl için belirlemiş olduğu değer de eklenerek tahsilat yapılır.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Geçici şerhi tapuya işleyiniz.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için bir gayrimenkul belirleyiniz. | ➢ Gayrimenkulü hayali olarak düşününüz. |
| ➢ Geçici şerh için bir sebep belirleyiniz. | ➢ Geçici tescil şerhi istemine yetkili kişiler konusundan faydalanınız. |
| ➢ Geçici şerh için gerekli evrakları belirleyiniz. | ➢ Geçici şerhin hükümleri konusundan faydalanınız. |
| ➢ İstem belgesini hazırlayınız. | ➢ Geçici şerhin tescili konusundan faydalanınız. |
| ➢ Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurunuz. | ➢ Geçici şerhin tescili konusundan faydalanınız. |
| ➢ İşlemin mali değerini varsa hesaplayınız. | ➢ İşlemin mali yönü konusundan faydalanınız. |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| **1** | Gerçekleştireceğiniz şerh işlemi için bir gayrimenkul belirlediniz mi? | | |
| **2** | Geçici şerh için bir sebep belirlediniz mi? | | |
| **3** | Geçici şerh için gerekli evrakları belirlediniz mi? | | |
| **4** | İstem belgesini hazırladınız mı? | | |
| **5** | Tapu kütüğünde şerhler hanesini doldurdunuz mu? | | |
| **6** | İşlemin mali değerini varsa hesapladınız mı? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise "Ölçme ve Değerlendirme" ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

**1.** Bir taşınmaz malla ilgili hak iddiasında bulunan kişi o taşınmaza tapuda ……..koyabilir.

**2.** Tapu sicil müdürlüğünde eksik evrakı olanların mülküne……..konulabilir.

**3.** Geçici şerh……ve…….olmak üzere iki hâlde yapılır.

**4.** Geçici şerhe konu hak sonradan verilen süre içinde ispatlanır veya eksik belge tamamlanırsa ……. yapılır.

**5.** Geçici şerh kütüğün şerhler sütununda ……..harfleriyle gösterilir.

Aşağıdaki soruyu dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

**6.** Geçici şerh hangi durumlarda yapılır?
**A)** Mal sahibinin istemi
**B)** İlgililerin istemi
**C)** Mahkeme kararı
**D)** Sözleşme ile

# MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

**1.** Taşınır veya taşınmaz herhangi bir mal ya da eşyanın bir bedel karşılığı süreli olarak kullanım hakkının başkasına devredilmesine …….. denir.

**2.** Bir taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesine ……. …….. denir.

**3.** Taşınmazın satışının bir kimseye vaat edilmesine ……. …… denir.

**4.** Herhangi bir malı bağışlamak değil de o malı ilerdeki bir tarihte bağışlamayı taahhüt etmeye…… ……..denir.

**5.** Bir mülk satanın sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasına…….denir.

**6.** Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilme hakkına ……hakkı denir.

**7.** Bir taşınmaz malın satılması hâlinde onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkına ……. denir.

**8.** Şufa hakkı …… ve ……. olmak üzere iki şekilde doğmaktadır.

**9.** Ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuta ……denir.

**10.** Medeni kanunda aile konutunun bulunduğu yere ……. adı verilmiştir.

**11.** Aile konutu şerhi tapuda …… isteği üzerine tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenir.

**12.** Bir taşınmaz malla ilgili hak iddiasında bulunan kişi o taşınmaza tapuda ……..koyabilir.

**13.** Tapu sicil müdürlüğünde eksik evrakı olanların mülküne……..konulabilir.

**14.** Geçici şerh……ve……olmak üzere iki hâlde yapılır.

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Aşağıdakilerden hangisi kira şerhi için istenen belge değildir?
   **A)** Kira sözleşmesi
   **B)** Sözleşmedeki imzalar noterce onaylanmış ise ve şerh yetkisi varsa kiracının istem belgesi
   **C)** Noterce onaylanmamış ise veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin istem belgesi
   **D)** Satış sözleşmesi

2. Aşağıdakilerden hangisi kira sözleşmesinde bulunmaz?
   **A)** Kiralanacak taşınmazın açıkça belirtilmesi
   **B)** Kira süresi
   **C)** Kullanım amacı
   **D)** Bedel

3. Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesinde hangi belge istenmez?
   **A)** Noterce düzenlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesi
   **B)** İstemde bulunanın nüfus cüzdanı veya pasaportu ile bir adet vesikalık fotoğrafı
   **C)** İstem temsilen yapılıyorsa temsil belgesi
   **D)** İkametgâh belgesi

4. Şufa hakkı aşağıdakilerden hangi durumda oluşmaz?
   **A)** Anlaşmalı şufa hakkı
   **B)** Kanuni şufa hakkı
   **C)** Sözleşmeden doğan şufa hakkı
   **D)** Kapsamlı şufa hakkı

5. Aile konutu şerhinin terkini için aşağıdaki şartların yerine gelmiş olması gerekir?
   **A)** Şerh malik olmayan eşin talebi ile işlenmiş ise, yine malik olmayan eşin talebiyle
   **B)** Şerh her iki eşin birlikte talebi ile işlenmiş ise her ikisinin de talebiyle
   **C)** Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise şerhi işlettiren eşin talebiyle
   **D)** Eşlerin boşanması veya eşlerden birinin ölümü ile

6. Geçici şerh hangi durumlarda yapılır?
   **A)** Mal sahibinin istemi
   **B)** İlgililerin istemi
   **C)** Mahkeme kararı
   **D)** Sözleşme ile

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki "Uygulamalı Test"e geçiniz.

## UYGULAMALI TEST

Bir mülkiyetle ilgili şerh konusu belirleyerek arkadaşlarınızın da yardımı ile rol dağılımı yapınız ve planınıza uygun olarak şerh işlemini tapu kütüğünde arkadaşlarınızla gerçekleştiriniz.

| İşlem Basamakları | Öneriler |
|---|---|
| ➢ Amaca uygun bir şerh konusu belirleyiniz. | ➢ Öğrenme faaliyetlerindeki şerhlerden birini kullanabilirsiniz. |
| ➢ Şerh işleminin özelliğine uygun mülkiyet belirleyiniz. | ➢ Mülkiyeti hayali olarak düşününüz. |
| ➢ Şerh için gerekli kişileri belirleyiniz. | ➢ Kişileri hayali karakter olarak kullanınız. |
| ➢ Gerekli olan evrakları belirleyiniz. | ➢ Tescil vekâletle yapılıyorsa temsil vekâletnamesi hazırlayınız. |
| ➢ Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat için gereken tescil istem belgesini hazırlayınız. | ➢ Belirlediğiniz şerhi tapu kütüğünde şerhler sütununa doğru işlediniz mi? Kontrol ediniz. |
| ➢ İşlemin mali değerini hesaplayınız. | ➢ Öğrenme faaliyetlerindeki şerh işlemine uygun mali hesaplamayı kullanınız. |

## KONTROL LİSTESİ

Bu modül kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Sıra | Değerlendirme Ölçütleri | Evet | Hayır |
|---|---|---|---|
| **1** | Amaca uygun bir şerh konusu belirlediniz mi? | | |
| **2** | Şerh işleminin özelliğine uygun mülkiyet belirlediniz mi? | | |
| **3** | Şerh için gerekli kişileri belirlediniz mi? | | |
| **4** | Gerekli olan evrakları belirlediniz mi? | | |
| **5** | Tapu sicil müdürlüğüne müracaat için gereken tescil istem belgesini hazırladınız mı? | | |
| **6** | İşlemin mali değerini hesapladınız mı? | | |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda "Hayır" şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetlerini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız "Evet" ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

# CEVAP ANAHTARLARI

## ÖĞRENME FAALİYETİ -1 CEVAP ANAHTARI

| | |
|---|---|
| **1** | **Kira** |
| **2** | **Kira akdi** |
| **3** | **Anonim şirket** |
| **4** | **Kira şehri** |
| **5** | **Taşınmaz maliki, temsilcileri, noter** |
| **6** | **Kütükten kaldırılması** |
| **7** | **D** |
| **8** | **C** |

## ÖĞRENME FAALİYETİ -2 CEVAP ANAHTARI

| | |
|---|---|
| **1** | **Satış vaadi** |
| **2** | **Bağış vaadi** |
| **3** | **Notere** |
| **4** | **Kat mülkiyeti** |
| **5** | **Kat karşılığı inşaat hakkı** |
| **6** | **D** |
| **7** | **A** |

## ÖĞRENME FAALİYETİ -3 CEVAP ANAHTARI

| | |
|---|---|
| **1** | **Vefa hakkı** |
| **2** | **On** |
| **3** | **İştira (alım)** |
| **4** | **Şufa (ön alım)** |
| **5** | **Kanundan, sözleşmeden** |
| **6** | **Noterce** |
| **7** | **A** |

## ÖĞRENME FAALİYETİ -4 CEVAP ANAHTARI

| | |
|---|---|
| **1** | **Aile konutu** |
| **2** | **Yerleşim yeri** |
| **3** | **Malik olmayan eşin** |
| **4** | **Nüfus kayıt örneği** |
| **5** | **Harç veya vergi** |
| **6** | **D** |

## ÖĞRENME FAALİYETİ -5 CEVAP ANAHTARI

| | |
|---|---|
| **1** | **Geçici şerh** |
| **2** | **Geçici şerh** |
| **3** | **Mal sahibi, ilgililerin istemi** |
| **4** | **Mahkeme kararıyla** |
| **5** | **Kesin tescil** |
| **6** | **D** |

## MODÜL DEĞERLENDİRME CEVAP ANAHTARI

| | |
|---|---|
| **1** | **Kira** |
| **2** | **Kira şerhi** |
| **3** | **Satış vaadi** |
| **4** | **Bağış vaadi** |
| **5** | **Vefa hakkı** |
| **6** | **İştira(alım)** |
| **7** | **Şufa(önalım)** |
| **8** | **Kanundan-Sözleşmeden** |
| **9** | **Aile konutu** |
| **10** | **Yerleşim yeri** |
| **11** | **Malik olmayan eşin** |
| **12** | **Geçici şerh** |
| **13** | **Geçici şerh** |
| **14** | **Mal sahibi-İlgililerin istemi** |
| **15** | **D** |
| **16** | **D** |
| **17** | **D** |
| **18** | **A** |
| **19** | **D** |
| **20** | **D** |

# KAYNAKÇA


- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, **Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2008.
- ERKAN Hüseyin, **Hukuk Bilgisi**, Millî Eğitim Basımevi, İstanbul 1990.
- ERKAN Hüseyin, **Kadastro Tekniği**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ders Kitapları Dizisi, Ankara, 1991.
- GÖKNAR Hikmet**, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu,** Sevinç Matbaası, Ankara, 1988.
- YEŞİL Metin, **Tapu İşlemleri Rehberi**, Elif Matbaacılık, Ankara, 1987.